



Výroční zpráva 2023



*Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa
Barvířská 738
Česká Lípa*

Obsah

Úvodní slovo předsedkyně představenstva	3
Profil OSBD Česká Lípa	4
Předmět činnosti	4
Základní informace	5
Volené orgány družstva	8
Významné události roku 2023	10
Zpráva o činnosti družstva	16
Technický úsek	17
Ekonomický úsek	25
Úsek právní a správní	27
Zaměstnanecká politika	30
Hospodaření družstva	31
Záměry družstva v roce 2024	38
Zpráva kontrolní komise	40
Finanční část	41
Příloha k účetní závěrce	58
Usnesení Shromáždění delegátů	65
Usnesení SD z 1. 6. 2023	65
Usnesení SD z 21. 11. 2023	66
Zpráva auditora	67

Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení členové družstva, vážení klienti,

v obsahu výroční zprávy Vás seznamujeme se strukturou družstva a s výsledky hospodaření za rok 2023. Významnou událostí v roce 2023 bylo pro OSBD Česká Lípa 50. výročí od svého založení. K připomenutí výročí jsme se rozhodli publikovat brožuru s historií OSBD Česká Lípa, která čtenářům a pamětníkům v pěti kapitolách přibližuje růst a přeměnu družstva v čase od vzniku po současnost. Jednotlivé kapitoly zachycují významné události a témata, které se do historie družstva vepsaly. Především dlouholetou praxí a získanými zkušenostmi za pět desetiletí patříme v Libereckém kraji mezi největší správce bytového fondu.

Loňský rok uzavíráme s historicky nejvyšším ziskem, který družstvo za svou 50letou existenci dosáhlo. Mimořádný hospodářský výsledek byl dosažen zejména efektivním hospodařením a správou volných finančních prostředků. Tento pozitivní výsledek nám umožňuje nejen pokrýt běžné náklady správy a investice do údržby a rozvoje našich bytových domů, ale také nám poskytuje možnost plánovat a investovat do budoucna. Platforma domů ve správě družstva se každoročně rozrůstá a přináší nejen jméno dobrého správce v regionu, ale i zvyšující se agendu. Proto správa družstva počítá do budoucna s navýšením počtu zaměstnanců, kteří jsou a budou pro fungující správu domů nejdůležitější. Významnými partnery jsou pro nás také zástupci ze samospráv a společenství vlastníků, kteří jsou ochotni věnovat svůj čas pro zajišťování provozu bytových domů, dále do podpory nových projektů a aktivní účasti při jejich realizaci. Přejme tedy družstvu další prosperující roky.



Žaneta Kolářová
předsedkyně představenstva
OSBD Česká Lípa

Profil OSBD Česká Lípa

Název firmy: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**
Označení firmy: **OSBD Česká Lípa**
Právní forma: **bytové družstvo**
Adresa: **Barvířská 738**
470 01 Česká Lípa tel.: **487 809 811**
e-mail: **info@osbd.cz**
www: **<http://www.osbd.cz>**

Zapsané do obchodního rejstříku: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 320

Zapisované základní jmění: **5 mil. Kč**
IČO: **00005622**
Bankovní spojení: **1697049/0300**
Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa: **7:00 – 16:30**

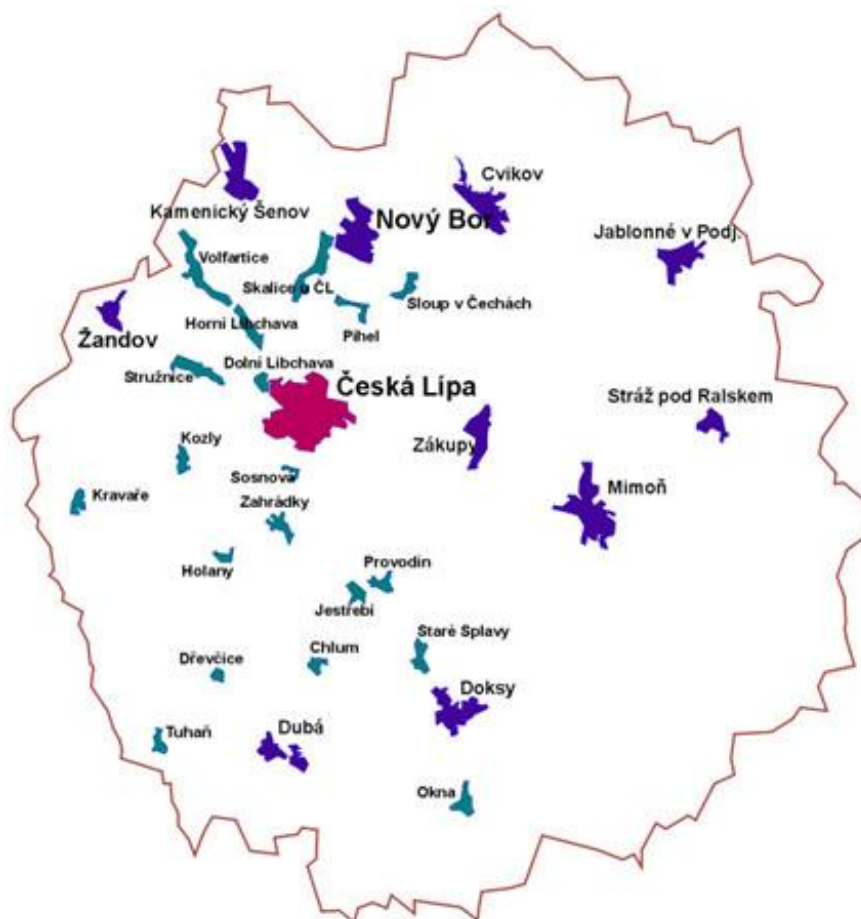
Předmět činnosti

Předmětem činnosti je především komplexní správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných osob. Svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží. Provádí údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů, nebytových prostor a garáží. Vedle toho má živnostenská oprávnění na výrobu a rozvod tepelné energie s instalovaným výkonem nad 50 kW a nepodléhající licenci. Dále na činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Rovněž má živnostenské oprávnění na provádění revizí a zkoušek vyhrazených plynových zařízení. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušná oprávnění a neohrozí tím uspokojování bytových potřeb svých členů.

- Okresní stavební bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi již 20. 12. 1973 a integrací všech malých družstev vzniklo na přelomu let 1980/81 velké družstvo s celookresní působností.
- Družstvo spravuje 10 739 bytů (385 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Je největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- Družstvo má bytový fond rozmístěný v 30 městech a obcích.
- Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami družstva, přijatými na shromáždění delegátů dne 29. 11. 2001 novelizovanými dne 23. 11. 2006, 20. 11. 2008, 24. 11. 2011, 21. 11. 2013 a 25. 11. 2021.
- Družstvo je právnickou osobou. Statutárním orgánem družstva je 7členné představenstvo. Nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.
- Pro zvýšení informovanosti svých členů družstvo vydává a rozesílá zdarma jednou za tři měsíce Zpravodaj OSBD Česká Lípa. Další informace prezentuje na svých internetových stránkách www.osbd.cz.
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

Základní informace

Rozmístění domů OSBD Česká Lípa ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě bývalých domů OSBD Česká Lípa



Obec	Počet bytů
Česká Lípa	5949
Nový Bor	1140
K. Šenov	406
Stráž p. R.	320
Doksy	219
Cvikov	234
Mimoň	223
Jablonné v P.	138
Dubá	85
Zákupy	72
Žandov	72
Zahrádky	49
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Tuháň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Píhel	33
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u Č.L.	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
Staré Splavy	6
Kozly	4
Volfartice	4

Přehled spravovaných objektů

Počet bytů ve správě	Počet nájemních bytů ve vlastnictví OSBD	Počet pronajímaných družstevních bytů z původních nebyt. prostor	Počet dočasně pronajímaných družstevních bytů	Počet spravovaných bytů vlastníků	Počet spravovaných garáží	Počet garáží ve vlastnictví OSBD
10739	4087	8	6	6638	118	39

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2023 činí 385 z toho 199 družstevních a 186 cizích.

Členská základna

Počet členů	6478
Počet členů vlastníků	2738
Počet vlastníků nečlenů v BD	575
Počet vlastníků nečlenů v SVJ	3242
Počet nově přijatých členů	6
Zánik členství dohodou	130
Zánik členství vystoupením	0
Zánik členství vyloučením	1

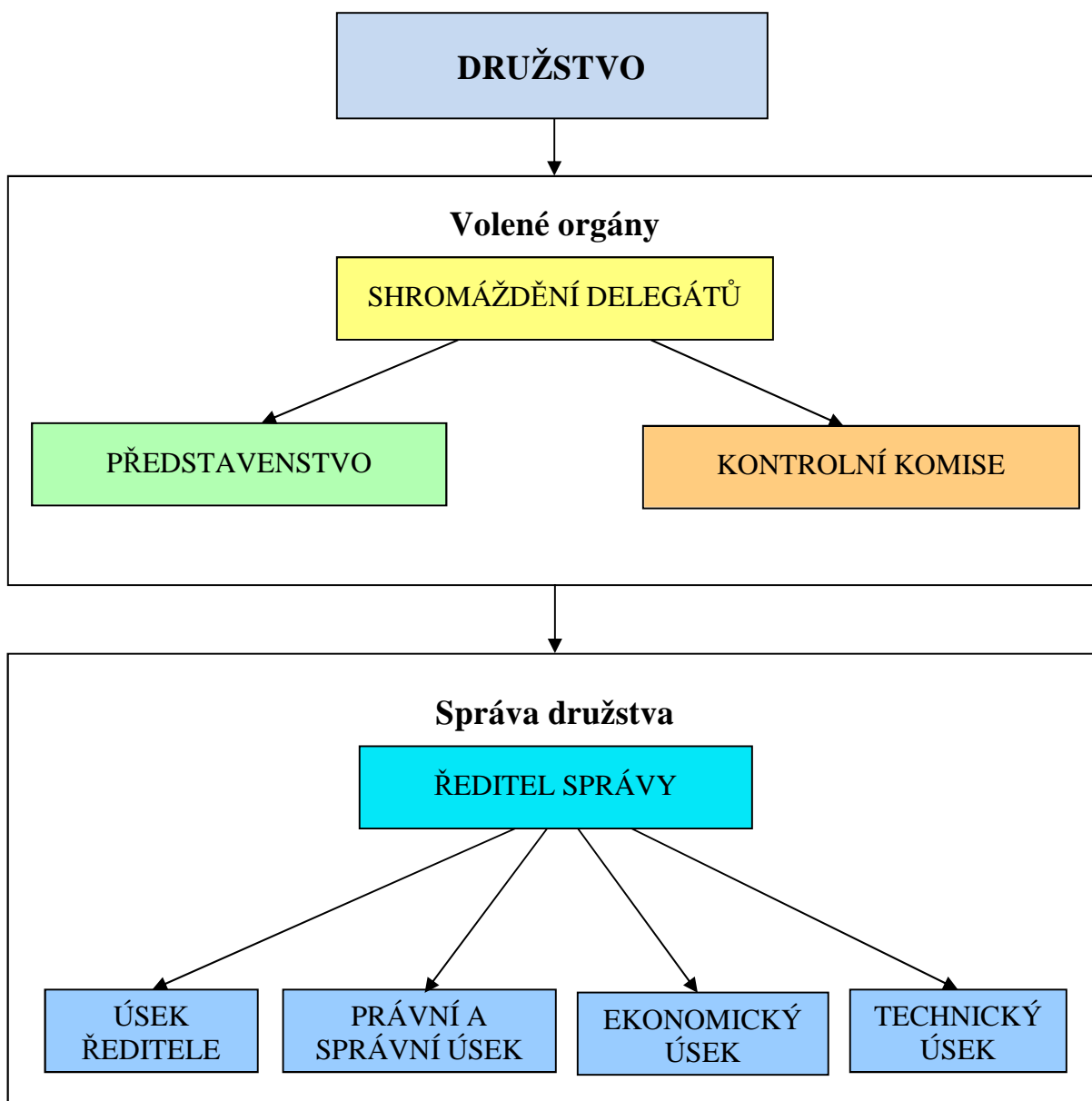
Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2023

SVJ vlastní vzniklá z domů OSBD		SVJ cizí	
132 domů	3294 bytů	54 domů	1486 bytů

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 132 s počtem 3294 bytů, je 630 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme 19 malých domů se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo zde SVJ, z toho převodem z OSBD Česká Lípa: domů 17, bytů 68, cizí: domů 2, bytů: 8.

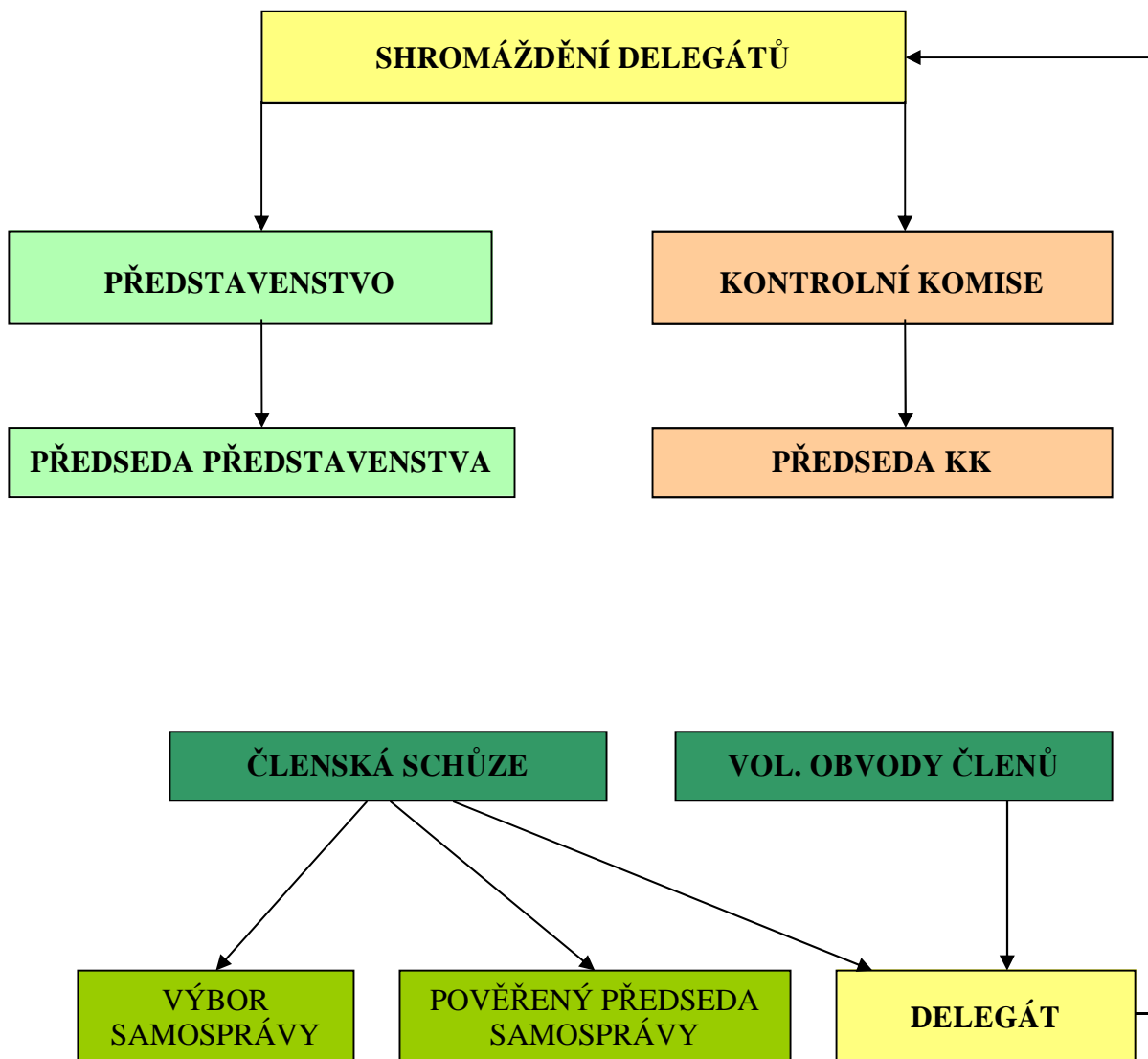
Organizační struktura



Volené orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů (SD)
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise (KK)
- d) členská schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy
- f) pověřený předseda samosprávy



- Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva.
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu.
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva.
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva.
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. OSBD Česká Lípa má své bytové domy rozděleny na 199 samospráv (k 31. 12. 2023).
- Členská schůze samosprávy je orgánem, ve kterém členové družstva projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy.
- Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- Pověřený předseda samosprávy může být zvolen v případě, že není zvolen výbor samosprávy a plní funkci výkonného orgánu samosprávy.

Členové představenstva

Předseda představenstva	Žaneta Kolářová
Místopředseda	Ing. Pavel Mothejzík
Členové	Bc. Břetislav Chlup
	Martin Ponocný
	Pavel Tille
	Ing. Bohdan Pánek
	Ing. Blanka Fialová

Členové kontrolní komise

Předseda kontrolní komise	Jiří Dounáč
Místopředseda	Zbyněk Zoubek
Členové	Mgr. Světlana Pilařová
	Jiří Vičan
	Yvona Jungwirthová

Významné události roku 2023

Výročí družstva

Rok 2023 byl pro OSBD Česká Lípa důležitým milníkem. Dne 22. 11. 2023 OSBD Česká Lípa oslavilo své 50. jubileum společenskou událostí se svými partnery a veřejností v Jiráskově divadle v České Lípě. U příležitosti 50. výročí založení OSBD Česká Lípa byla publikována brožura *50 let družstevního bydlení 1973 – 2023* s historií a fotografiemi, které v pěti kapitolách zahrnují růst a vývoj družstva a témata, která se do historie družstva vepsala.



Investice

Již čtvrtým rokem družstvo pronajímá 8 investičních bytů v ulici Pražská v České Lípě, které vznikly přestavbou 3 nebytových prostor na sídlišti Lada na přelomu roku 2020/2021. Byty jsou dlouhodobě plně obsazené. Celkovou investici financovalo družstvo z vlastních zdrojů.



Skokové zvýšení cen nemovitostí a vysoká poptávka po nájemním bydlení byly pro družstvo podnětem ke změně v hospodaření s uvolněnými družstevními byty. V roce 2023 družstvo financovalo rekonstrukci 3 družstevních bytů v České Lípě a Novém Boru, které dále spravuje a nabízí jako nájemní byty.

Nová recepce na správě družstva

V roce 2023 družstvo zrealizovalo přestavbu podatelny v přízemí správní budovy na klientské centrum. K přehledné obsluze klientů slouží zabudovaný vyvolávací systém, který zvyšuje efektivitu vyřizování požadavků na všech přepážkách v přízemí.



Podpora sociálních služeb

Šestým rokem družstvo spolupracuje s firmou Kompakt s.r.o., která prodejem reklamních ploch na sociálním automobilu zajišťuje prostředky na nákup samotného vozidla. V roce 2023 jsme se připojili k projektu pořízení sociálního automobilu pro Domov důchodců Sloup v Čechách. Jedná se o šestý projekt, do kterého jsme se jako partner zapojili a zakoupili reklamu na celou dobu užívání vozu.



Další uvolněný nebytový prostor ve vlastnictví družstva v ulici Pražská na sídlišti Lada byl pronajat od 1. 7. 2023 Charitě Česká Lípa na provoz charitního obchodu Šatník.



Činnost shromáždění delegátů (SD)

V roce 2023 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 1. 6. 2023 a 21. 11. 2023.

Jarní shromáždění delegátů se tradičně konalo v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě a proběhlo ve čtvrtek 1. 6. 2023. Na jarní shromáždění bylo pozváno 88 delegátů. V období od podzimního shromáždění v roce 2022 do jarního shromáždění došlo ke změně počtu delegátů. Informace o volebních obvodech, které nebyly ke dni konání shromáždění zastoupeny delegátem, byla zveřejněna na informační desce webových stránek OSBD. Jednalo se o volební obvod č. 2, č. 22 a č. 86. Při zahájení shromáždění bylo přítomno 52 z 88 pozvaných delegátů. Dle programu byla předložena zpráva o činnosti představenstva. Součástí této zprávy bylo plnění úkolů udělených představenstvu družstva z podzimního SD roku 2022. Následně byla prezentována zpráva o činnosti kontrolní komise. Dále byli delegáti seznámeni s výroční zprávou OSBD Česká Lípa za rok 2022, která zahrnovala informace o činnosti správy družstva a výsledek hospodaření. Hlavním bodem programu jarního SD bylo schválení účetní závěrky spolu s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022. Rok 2022 družstvo uzavřelo s čistým ziskem ve výši 5 068 244 Kč. Z této částky bylo schváleno k přerozdělení samosprávám do fondu bytového hospodářství celkem 3 360 199 Kč. Současně shromáždění delegátů schválilo tvorbu rezervy pro budoucí činnost správy družstva v celkové výši 3,5 mil. Kč. V závěru zasedání bylo usnesení v předloženém znění jednomyslně přijato všemi delegáty. V době hlasování o usnesení bylo přítomno 59 z 88 pozvaných delegátů.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo rovněž v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě dne 21. 11. 2023. Od jarního shromáždění klesl počet volebních obvodů zastoupených delegátem na 87. Změna se týkala volebního obvodu č. 76. Pozvánku s podkladovými materiály obdrželi delegáti 15 dnů před konáním shromáždění. Zasedání proběhlo s vysokou účastí. V době zahájení bylo přítomno 65 delegátů z 87 pozvaných, což činilo 74,7 %. Shromáždění bylo usnášení schopné a byly projednány všechny body programu. V úvodu zasedání byli delegáti seznámeni se zprávou o činnosti představenstva a zprávou o činnosti kontrolní komise, kterou přednesli předsedové obou orgánů. Hlavním bodem podzimního zasedání bylo předložení a schválení rozpočtu družstva na rok 2024. Rozpočet zahrnoval navýšení správních poplatků o 6 %, tj. s platností od 1. 1. 2024 navýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce na částku 175 Kč/byt/měsíc a částku 40 Kč/garáž/měsíc. Dále navýšení správního poplatku pro vlastníky členy na částku 194 Kč a částku 235 Kč včetně DPH pro vlastníky nečleny. V rámci předloženého rozpočtu byl zaveden nový administrativně správní poplatek za evidenci a správu podnájmu družstevního bytu, který navazuje na čl. 43 stanov OSBD Česká Lípa. Poplatek byl stanoven ve výši 88 Kč/byt/měsíc s platností od 1. 1. 2024. V posledním bodu shromáždění byla předložena novelizace Směrnice o nájemném a předpisu úhrad vlastníků včetně rozúčtování, jejíž poslední úprava byla přijata k 1. 1. 2016. Usnesení podzimního SD bylo schváleno jednomyslně za přítomnosti 68 delegátů.

Úplná znění usnesení shromáždění delegátů v roce 2023 jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

Činnost představenstva

V roce 2023 zasedalo představenstvo v termínech:

31. 1. 2023, 28. 2. 2023, 28. 3. 2023, 25. 4. 2023, 30. 5. 2023, 27. 6. 2023, 29. 8. 2023, 26. 9. 2023, 24. 10. 2023, 28. 11. 2023, 19. 12. 2023. Dne 17. 10. 2023 proběhlo mimořádné zasedání představenstva a kontrolní komise (dále KK), na kterém byl s KK konzultován návrh rozpočtu pro rok 2024.

Účast členů představenstva dosahovala téměř 100 %. Každého zasedání se účastnil ředitel družstva Ing. Petr Mertin a předseda kontrolní komise Jiří Dounáč a místopředseda kontrolní komise Zbyněk Zoubek. Představenstvo pracovalo dle schváleného plánu práce na dané pololetí. Mimo zasedání působili členové představenstva v odborných komisích.

K 1. 7. 2023 nabyla účinnosti novela zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích upravující podmínky pro výkon funkce člena voleného orgánu. Členové představenstva podepsali nová čestná prohlášení o výkonu funkce dle dané novely.

V ekonomické oblasti představenstvo sledovalo hospodaření správy, které je představenstvu čtvrtletně předkládáno v přehledech čerpání mzdových prostředků správy, dále v pololetních výkazech hospodaření správy z pohledu celkových nákladů a výnosů. Pololetně vyhodnocovalo přehledy uzavřených smluv za OSBD Česká Lípa ve výši nad 500 tis. Kč, výkazy stavu dluhů na nájmu a platbách vlastníků a přehled čerpání rozpočtu volených orgánů. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků a vyhodnocovalo stav volných finančních prostředků a návrhy na jejich zhodnocování. Pohledávka za společností Arca Investments, a.s., účetně odepsaná v roce 2020, je za družstvo nadále zastupována advokátní kanceláří ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář, s.r.o., Široká 5, Praha 1. Současně je pohledávka vůči společnosti Arca Investments, a.s. přihlášena do insolvenčního řízení vedeného na Slovensku, kde je OSBD Česká Lípa zastoupeno advokátní kanceláří SEDLÁČEK, advokátska kancelária, s.r.o., Karpatská 36, 900 31 Stupava. Na březnovém zasedání představenstvo schválilo zhodnocení a závěr hlavní inventarizační komise z inventury roku 2022. Dále schválilo řádnou roční závěrku a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022, který byl předložen ke schválení na jarním shromáždění delegátů konaném dne 1. 6. 2023.

Návrh rozpočtu družstva na rok 2024 představenstvo projednalo na říjnovém zasedání a následně jej předložilo ke schválení na podzimní shromáždění delegátů konané dne 21. 11. 2023. Rozpočet zahrnoval navýšení poplatku na správu družstva s platností od 1. 1. 2024 pro členy nájemce o 10 Kč na částku 175 Kč/byt/měsíc a částku 40 Kč/garáž/měsíc. Dále zahrnoval navýšení správního poplatku pro vlastníky členy na částku 194 Kč a částku 235 Kč včetně DPH pro vlastníky nečleny. V rámci rozpočtu pro rok 2024 byl předložen ke schválení nový administrativně správní poplatek za evidenci podnájmu družstevního bytu, který navazuje na čl. 43 stanov OSBD Česká Lípa. Tento poplatek byl stanoven ve výši 88 Kč/byt/měsíc s platností od 1. 1. 2024 u všech družstevních bytů, kde je udělen písemný souhlas s podnájmem družstevního bytu nebo je poskytnuta výjimka k přenechání družstevního bytu do podnájmu třetí osobě.

V oblasti technické představenstvo schválilo finanční objem ve výši 23 mil. Kč pro poskytování vnitrodružstevních půjček k realizaci velkých oprav samospráv v roce 2024. V průběhu roku sledovalo zajištění havarijních oprav v bytových domech. Seznámilo se s roční závěrečnou zprávou o stavu požární ochrany na domech ve vlastnictví OSBD a domech SVJ ve správě družstva. Průběžně bylo informováno o velkých opravách bytových domů OSBD s přehledem čerpání finančních prostředků samospráv a SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu.

V oblasti správní byly představenstvem měsíčně projednávány záležitosti z úseku členské a bytové evidence. Zejména přijetí nových členů, ukončení členství v družstvu dohodou nebo vystoupením při vzniku SVJ, schválení podnájmu družstevních bytů a užívání investičních bytů na Pražské v České Lípě za tržní nájemné. V rámci správní činnosti bylo představenstvo

informováno o převodech bytů do osobního vlastnictví a počtu založených SVJ, včetně domů, kde po založení SVJ družstvo zastává funkci statutárního orgánu společenství. V souladu s čl. 76, odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa, na základě převedení domu na SVJ, představenstvo zrušilo k 31. 12. 2023 samosprávy č. 141, Mikovcova 2241, 2242, Česká Lípa, č. 622, Mlýnská 272, 273, Stráž pod Ralskem a č. 735, Pražská 629, Doksy. Dle Směrnice o odměňování volených a poradních orgánů představenstvo vyhodnotilo činnost samospráv za hodnotící období od 1. 11. 2022 do 31. 10. 2023. Dále v oblasti správní a metodické představenstvo schválilo:

- navýšení nájemného o inflaci za rok 2022 u všech nebytových prostor, které mají ve smlouvě zakotveno zvýšení ceny nájmu s platností od 1. 4. 2023
- změnu účelu užití finančních prostředků v rámci schváleného plánu investic pro rok 2023 na pořízení vyvolávacího systému
- novelizaci Směrnice pro odměňování volených a poradních orgánů s účinností od 1. 1. 2024
- novelizaci Směrnice k pronajímání bytů za tržní nájemné s platností od 1. 5. 2023
- novelizaci Směrnice k vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti s platností od 1. 2. 2023
- návrh novelizace Směrnice o nájemném a předpisu úhrad vlastníků včetně rozúčtování, která byla přijata usnesením shromáždění delegátů dne 21. 11. 2023

V oblasti správy majetku představenstvo v průběhu roku schválilo finanční prostředky pro rekonstrukce uvolněných družstevních bytů, které byly následně přiděleny k užívání v režimu tržního nájemného. Touto formou družstvo ke konci roku 2023 spravuje 6 nájemních bytů.

V průběhu roku 2023 představenstvo zajistilo čtvrtletní vydávání družstevního Zpravodaje s nákladem 10 tisíc kusů.

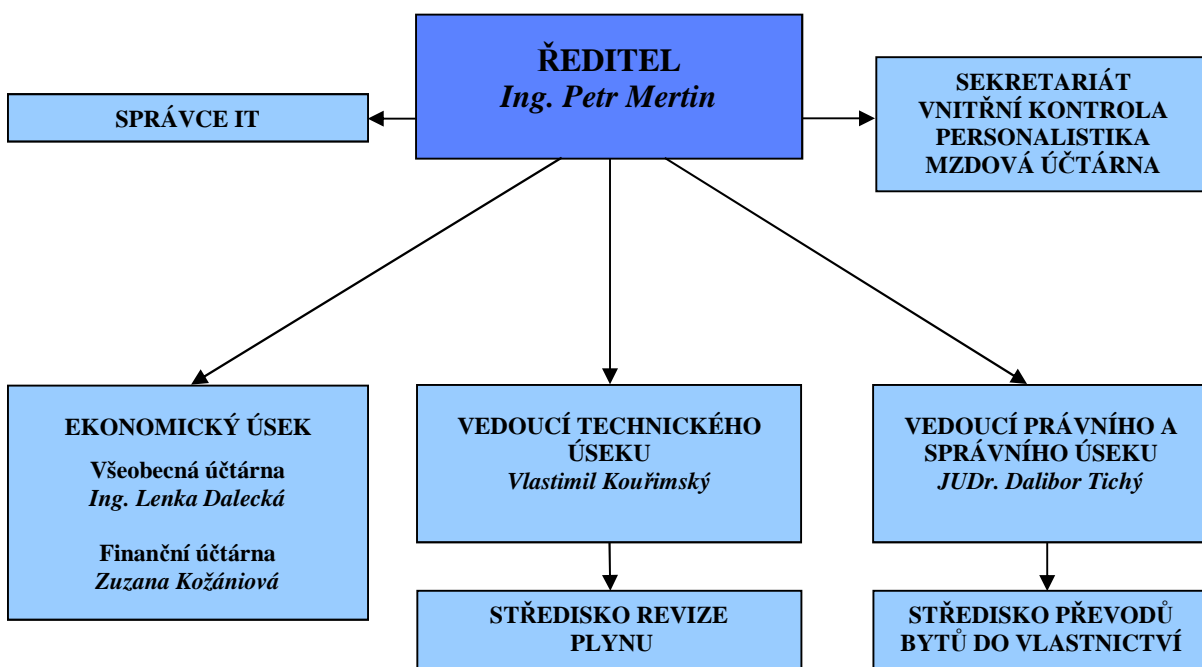
Činnost kontrolní komise (KK)

V roce 2023 pracovala KK v plném stavu, tedy pět členů a náhradník. Základním dokumentem pro práci kontrolní komise je plán činnosti, který se připravuje vždy na jedno pololetí s termíny plánovaných zasedání a konkrétními kontrolními úkoly. V souladu s tímto plánem KK uskutečnila 11 zasedání. Při každém jednání byla KK usnášení schopná.

Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila v celém rozsahu a závěry z kontrol byly formou zpráv předány a projednány na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedou a místopředsedou KK, kde se vyjadřovali k závěrům provedených kontrol i k projednávaným materiálům. Jednotliví členové KK se rovněž podíleli na práci odborných komisí představenstva OSBD Česká Lípa, jako jejich řádní členové. Jednalo se o komisi pro velká výběrová řízení a komisi inventarizační. Kontrolní komise zrealizovala sedm kontrol se zaměřením na jednotlivé oblasti činnosti družstva. Před shromážděním delegátů byla provedena kontrola plnění usnesení SD. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. V hodnoceném období KK nemusela řešit problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva.

Správa družstva

Správu družstva tvoří 32 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele technického a právního a správního úseku jsou vedoucí, kteří spolu s ředitelem tvoří vedení správy družstva. Ekonomický úsek je rozdělen na dvě účtárny. Každá má svou vedoucí. Z ekonomického úseku je vyčleněn správce IT, který podléhá přímo řediteli. Součástí náplně vnitřní kontroly je i personální agenda a pod ní spadá také mzdová účtárna. Správa družstva vede odborné agendy související s provozem, opravami a modernizací bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2023 byl ve znamení pokračující vysoké inflace v ČR. ČNB nadále drží úrokové sazby vysoko. Válka na Ukrajině pokračuje a k tomu se přidal ozbrojený konflikt v pásmu Gazy. Piráti v Indickém oceánu vytlačují obchodní lodě, které kvůli bezpečnosti volí delší trasu z Číny do Evropy kolem Mysu Dobré naděje. To ovlivňuje ceny elektroniky a veškerého dovozu z Asie. Ceny elektřiny a plynu se stabilizují a stát opouští potřebu garantovat maximální cenu těchto dvou klíčových komodit. Rok 2023 je také rokem nástupu umělé inteligence AI a velmi vysokého růstu akciových trhů. Tahounem všech akciových trhů jsou především technologické firmy, u kterých je očekáván profit z rozšíření AI. Hypoteční trh stagnuje a s ním stagnuje i trh realitní.

To nás vede ke změně ve způsobu nakládání s uvolněnými byty po neplatičích. V souladu s našimi stanovami byty opravujeme a dočasně pronajímáme za tržní nájem. Na konci roku 2023 máme takto uvolněných šest družstevních bytů, z toho ve dvou probíhá rekonstrukce a čtyři jsou již v pronájmu.

V oblasti kapitálových trhů našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů, byl rok ve znamení vysokého růstu, který je zachycen ve výsledcích družstva. V důsledku optimalizace firmy ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. a zajištění ziskovosti a efektivitě došlo k nákupu technologie od společnosti Českolipské teplo a.s., která byla dříve v nájmu. Vytvořený zisk zůstává nevyplacen do doby, než poklesnou úroky na úvěrech financujících tuto transakci. Po poklesu bankovních úvěrových úroků a částečném splacení úvěrů je následně plánován návrat k výplatě dividend z držby akcií ve společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s.

Pronájem budovy banky je nadále stabilním příjmem do hospodaření družstva, dosahujícím částku téměř 2,2 mil. Kč.

V roce 2023 jsme spustili možnost nastavit si preferovaný kontakt do emailu pro všechnu běžnou poštu. Reakce na tento krok je veskrze pozitivní a již na konci roku evidujeme 914 uživatelů s aktivovanou touto službou.

Dokončili jsme školení Operačního programu Zaměstnanost a zajistili jsme dvoudenní školení na obsluhu programu Integri v resortu Klíny.

V průběhu roku o naši správu projevilo zájem dalších šest SVJ s celkovým počtem 75 bytů. Pět z nich je ze Cvikova a jedno ze Žandova.

Stále pokračuje trend, že SVJ, kde družstvo již nemá žádnou majetkovou účast, a dokonce i SVJ, která vznikla z majetku města či jiného vlastníka, si přejí, aby se naše družstvo stalo jejich statutárním orgánem. Ke konci roku již vykonáváme statutární orgán u 56 společenství vlastníků. I cenu za výkon statutárního orgánu bylo nutné upravit. Došlo k jejímu navýšení a rozdělení do tří pásem. Nové ceny jsou od 125 Kč bez DPH za jednotku a měsíc.

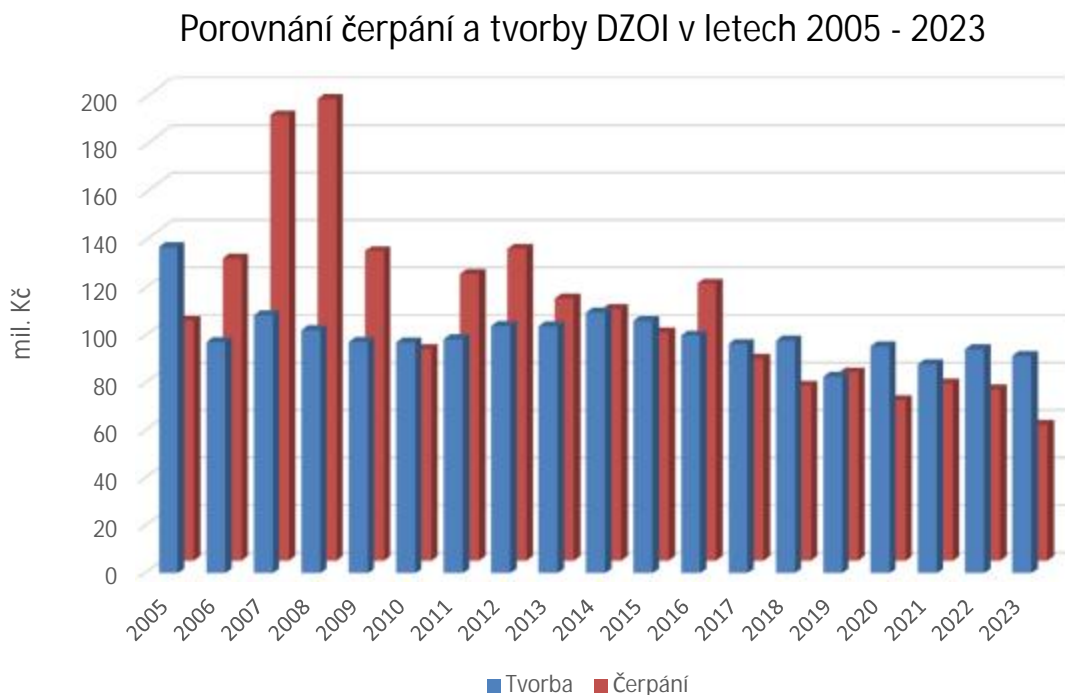
Správní poplatek činil v roce 2023 pro členy družstva nájemce 165 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 183 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2023 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 161 Kč/byt na částku 185 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2023 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva ve výši 120 Kč/rok.

V průběhu celého roku 2023 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

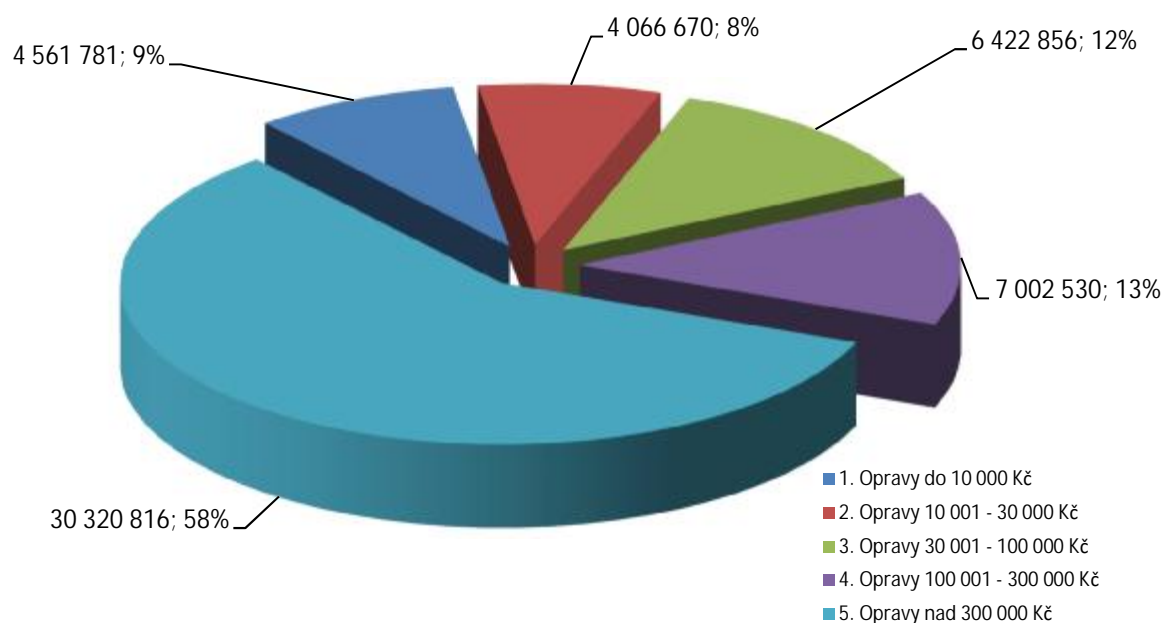
Za rok 2023 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 91 509 019 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 57 261 122 Kč. Díky vzniku dalších společenství vlastníků z družstevních domů se proti loňskému roku opět snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².



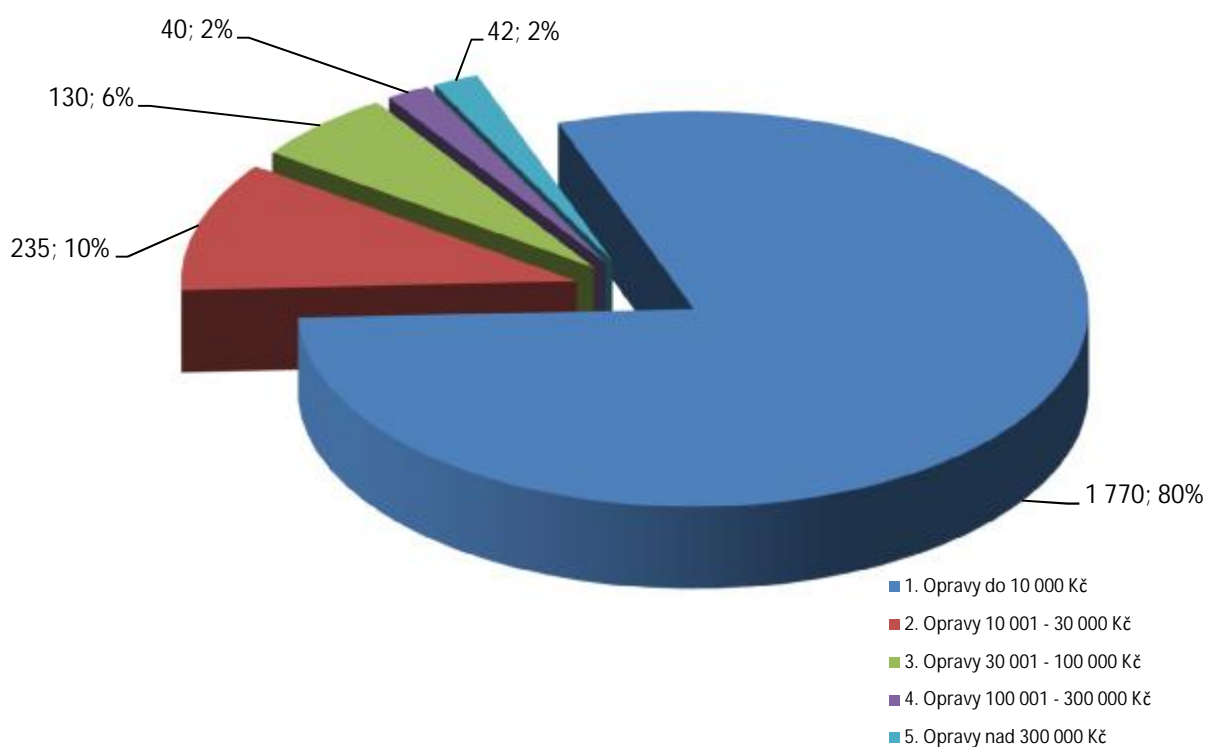
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E-ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 52 374 654 Kč, počet oprav byl 2 217.

Dále následuje grafický přehled provedených oprav na domech podle jejich rozdělení co do počtu a výše nákladu, dále pak podle typů oprav a přehled firem, které se na opravách nejvíce podílely.

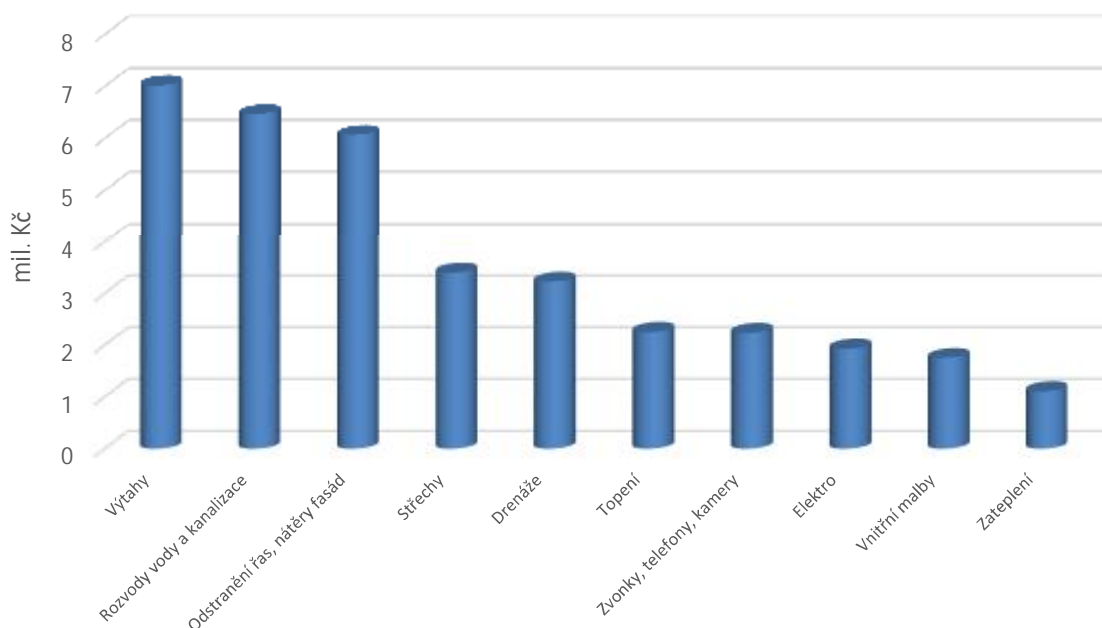
Rozdělení oprav roku 2023 podle výše čerpání



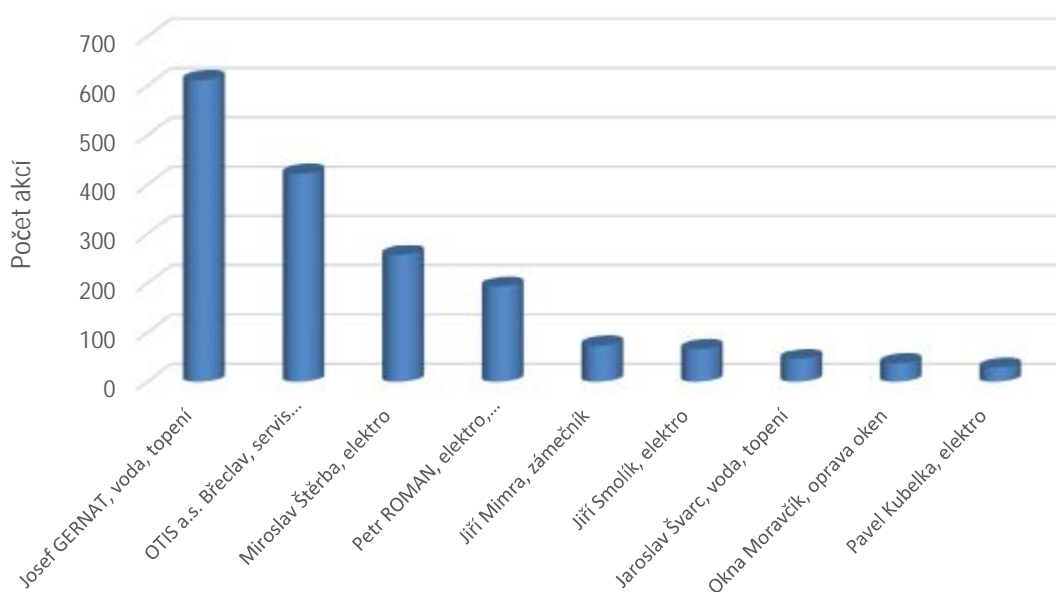
Rozdělení oprav v roce 2023 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2023



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2023



Pořadí firem na prvních třech až čtyřech místech v počtu akcí se prakticky nemění již několik let, stejně tak počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby. Díky zvýšené potřebě výměn původních pohonů výtahů se tato oblast dostává do popředí.

Celkem v roce 2023 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 158 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2023 byl rokem mírného vzpamatování po zhoršené ekonomické situaci. Ceny energií, materiálů a prací se stabilizovaly, byť na vyšší úrovni než před dvěma lety, snižuje se míra inflace. Pomalu proto končí období vyčkávání v plánování velkých oprav a domy se opět připravují, většinou za podpory státních dotací (zateplování, fotovoltaika).

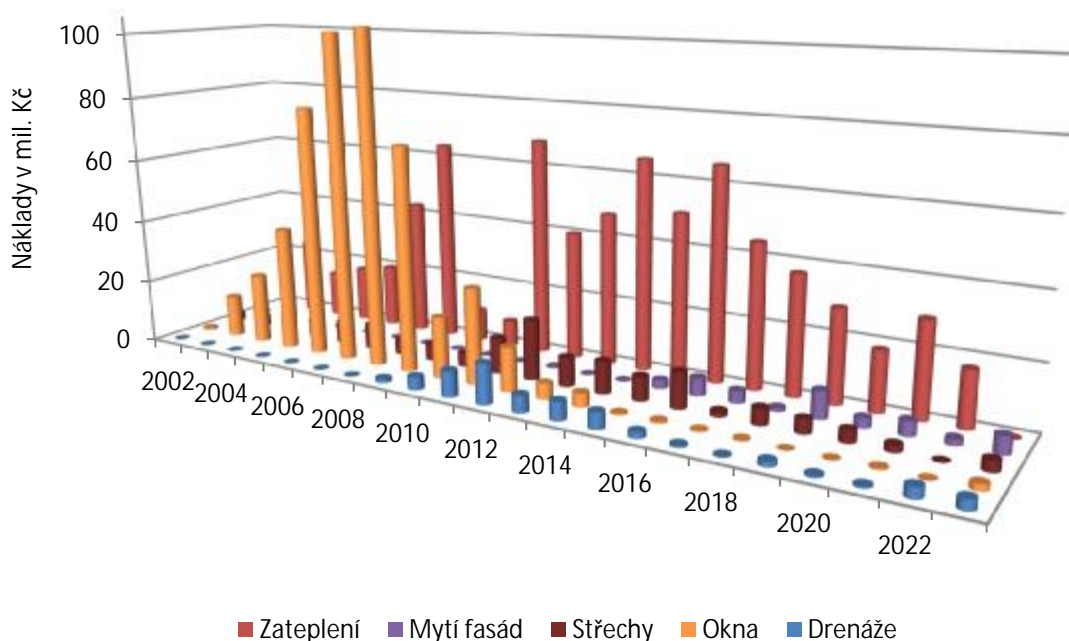
Vývoj velkých oprav domů

(náklad v mil. Kč, financováno z DZOI + z družstevních půjček a bankovních úvěrů):

Rok	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad
2002	16	12,05			1	0,65	6	2,66		
2003	22	24,31			8	13,28	6	3,47		
2004	13	14,55			21	22,10	6	3,45		
2005	13	17,66			39	38,92	11	5,61		
2006	6	19,74			50	78,44	13	6,90		
2007	13	42,95			74	101,79	11	7,80		
2008	15	64,00			58	103,57	8	4,41		
2009	6	10,06			51	69,74	10	5,37	6	1,40
2010	13	8,06			32	19,06	7	4,24	10	4,12
2011	27	68,18			47	29,76	17	10,96	16	8,07
2012	17	40,25	2	0,45	41	13,73	22	18,60	16	12,46
2013	23	47,57	0	0	14	4,97	11	9,07	11	5,32
2014	32	65,59	1	0,26	9	4,22	11	10,04	8	5,79
2015	21	50,50	4	2,59	7	0,60	7	7,60	7	5,13
2016	17	65,96	4	5,52	8	0,65	5	11,10	3	1,94
2017	13	44,78	3	3,84	1	0,49	2	1,78	1	0,72
2018	12	37,16	1	1,01	1	0,32	5	5,07	1	0,26
2019	8	28,31	5	8,4	0	0	4	4,4	2	1,65
2020	4	18,61	3	2,93	0	0	2	3,73	2	0,58
2021	5	29,30	4	4,50	2	0,50	2	2,17	1	0,57
2022	7	17,28	4	1,96	0	0	0	0	3	3,3
2023	0	0	3	5,37	4	1,86	2	3,27	2	3,04
Celkem	303	726,87	34	36,83	468	504,65	168	131,70	89	54,35

Trvá opatrné očekávání v oblasti velkých oprav. Stále platí, že už máme za sebou tu největší vlnu zateplování, výměn oken a zateplených střech a že už se k číslům z prvních vln těchto prací nikdy nevrátíme. Navíc vznikem společenství se velké opravy už neobjevují v této družstevní evidenci. Několik domů se ještě připravuje na zateplení, ale spojují to např. s fotovoltaikou na střeše, případně se zastiňováním oken před sluncem. A vždy s poskytnutím státní dotace.

Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2023

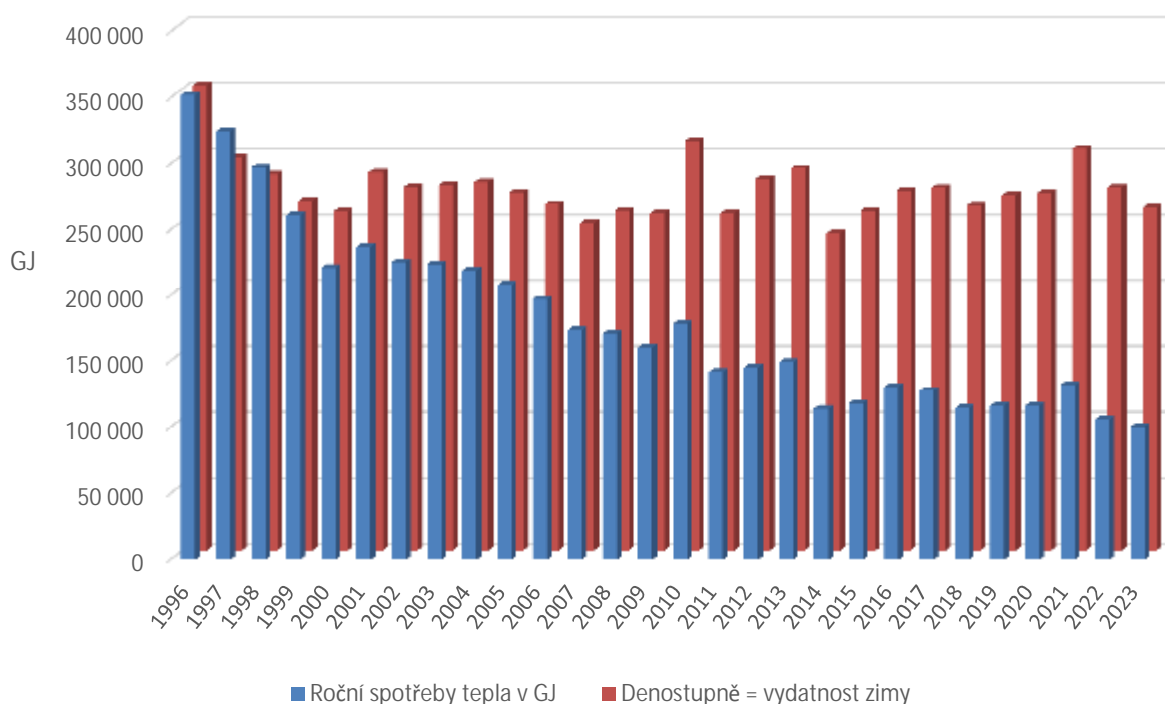


Spotřeby tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska intenzity zimy patřil rok 2023 k těm výrazně teplým, od roku 1996 byl osmý nejteplejší. Po roce 2022, který byl z hlediska cen energií cenovým šokem a vyznačoval se extrémně spořivým chováním lidí, se rok 2023 už opět „usadil“ do starých kolejí. Ceny jsou vyšší, ale už ne extrémní a už nepanuje obava o nedostatek plynu v Evropě. Spotřebitelé se pomalu vrací z hlediska spotřeb do obvyklého chování.

Měrná spotřeba tepla na vytápění se drží v poměrně širokém spektru od 0,15 až po 0,41 GJ/m² vytápěné plochy, podle stavu domu a podle chování lidí. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím. Spotřeba tepla je korigována denostupni, aby se zohlednila intenzita zimy a potřeba dotápění.

Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2023



Ceny tepla

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Rok 2023 byl ve znamení stabilizace cen energií, zejména plynu. Jak je z přehledu patrné, přes mírný pokles jsou ceny stále relativně vysoko, zhruba na dvojnásobku před rokem 2022. Na rok 2024 je očekáván další mírný pokles.

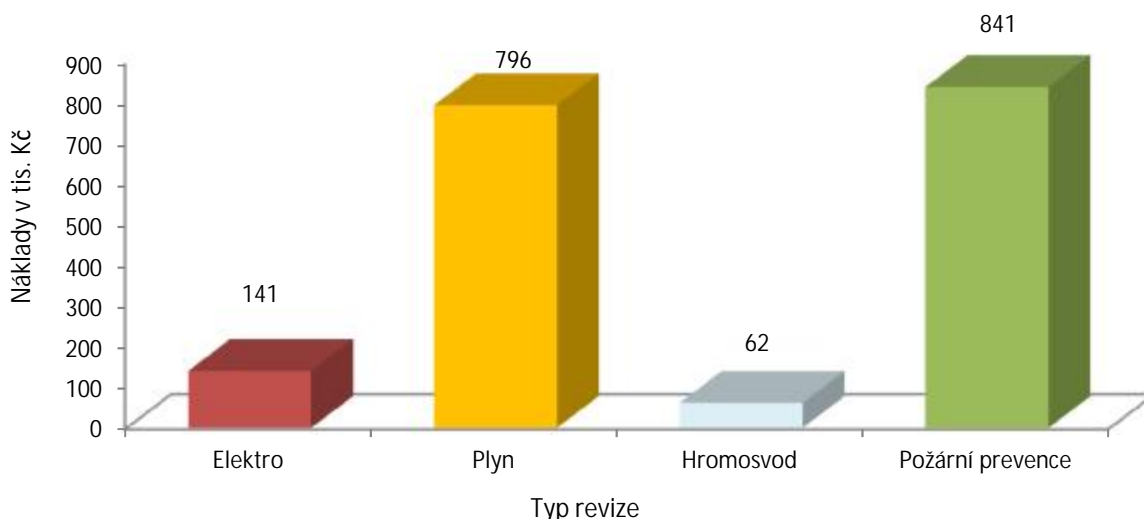
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Odhad 2024
Nový Bor	613	664	637	614	535	535	588	561	528	1085	1417	1155
Česká Lípa	680	746	739	703	651	646	669	652	614	1160	1486	1311
Stráž p. R.	634	660	649	588	592	562	620	620	606	1309	1280	1234
Mimoň	578	584	591	597	597	599	636	609	609	729	977	1095
Zákupy	648	666	693	651	598	598	598	572	571	1033	1362	1100
Dubá	662	673	613	604	558	581	613	589	581	1055	1412	1248
Doksy	705	804	738	694	616	620	618	616	536	658	1470	1284
Kamenický Šenov	507	534	469	351	336	413	431	387	323	682	1084	865

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2023 činily 1,84 mil. Kč za 392 revizí. Vyšší počet revizí proti minulému roku byl zapříčiněn doháněním skluzů roku 2022 a vyšší náklady byly způsobeny zvýšením cen revizí. V roce 2023 došlo ke změně firmy provádějící požární preventivní prohlídky. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů a komínů ani následné odstraňování závad. Samotné odstraňování závad z těchto revizí stálo naše domy dalších více jak 0,5 mil. Kč.

Náklady za povinné revize v roce 2023



Požární ochrana

Požární ochrana v našich domech a v domech společenství vlastníků v naší správě se skládá z několika oblastí kontrol a prevence. Jde o kontroly ručních hasicích přístrojů, kontroly hydrantů a suchovodů, kontroly požárních uzávěrů dveří, kontroly přirozeného odvětrávání a konečně preventivní požární prohlídky.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 200 komplexních požárních kontrol na domech družstva. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali za loňský rok 840 526 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky, které činí dalších 0,5 mil Kč. V roce 2023 došlo k pěti nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 6 480 Kč. Všechny domy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúcast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 5 980 Kč.

V loňském roce neproběhly žádné požární kontroly našich domů ze strany HZS Libereckého kraje.

V roce 2023 došlo ke třem požárům v našich domech. Všechny tři se udály na sídlišti Špičák v České Lípě. V lednu byl úmyslně založen požár v bytě v šestém patře panelového domu. Plnění pojišťovny bylo ve výši 951 642 Kč. V srpnu došlo asi k nejvýraznějšímu požáru našeho domu, vyhořela společná elektroinstalace na chodbě od přízemí do 4. patra. Vlivem tohoto požáru bylo 32 bytů po dobu téměř 14 dní bez dodávky elektrické energie, nejel výtah, nesvítla chodbová světla. Dům byl prakticky dva týdny neobyvatelný. Příčina požáru nebyla přesně specifikována, spekulovalo se o poškození izolace hlodavci (potkany), se kterými má dům delší dobu problémy. Výše škody se vyšplhala na téměř dva milióny korun. Necelý týden poté shořela elektrická koloběžka ve věžovém domě. Požár vznikl v noci při nabíjení koloběžky na společné chodbě. Došlo k poškození omítky a podlah na chodbě, výše plnění byla vyčíslena na 94 943 Kč.

Záměry družstva v roce 2024

Po dvou letech turbulentních událostí se ekonomická situace pomalu stabilizuje. Trendem roku 2023 na družstvu bylo přiblížení fotovoltaiky i na bytové domy. Pomoci tomu měla tzv. komunitní energetika, tedy virtuální sdílení vyrobené elektřiny. Legislativa se příliš nevyvedla, ale trh si poradil, a tak máme v roce 2024 dva domy, které budují na střeše fotovoltaiku a jednotné odběrné místo pro všechny byty. Moudřejší budeme na konci roku, kdy by mělo být hotovo. Státní dotace sníží náklady zhruba o třetinu.

Další novinkou je první dům, který si odsouhlasil stavbu výtahů, a to hned čtyř. Samozřejmě jde o dům, kde nikdy výtahy nebyly. Dům očekává státní dotaci, která by měla náklady snížit až na polovinu. A protože podobných domů máme několik desítek, i zde je výsledek akce velmi očekáván.

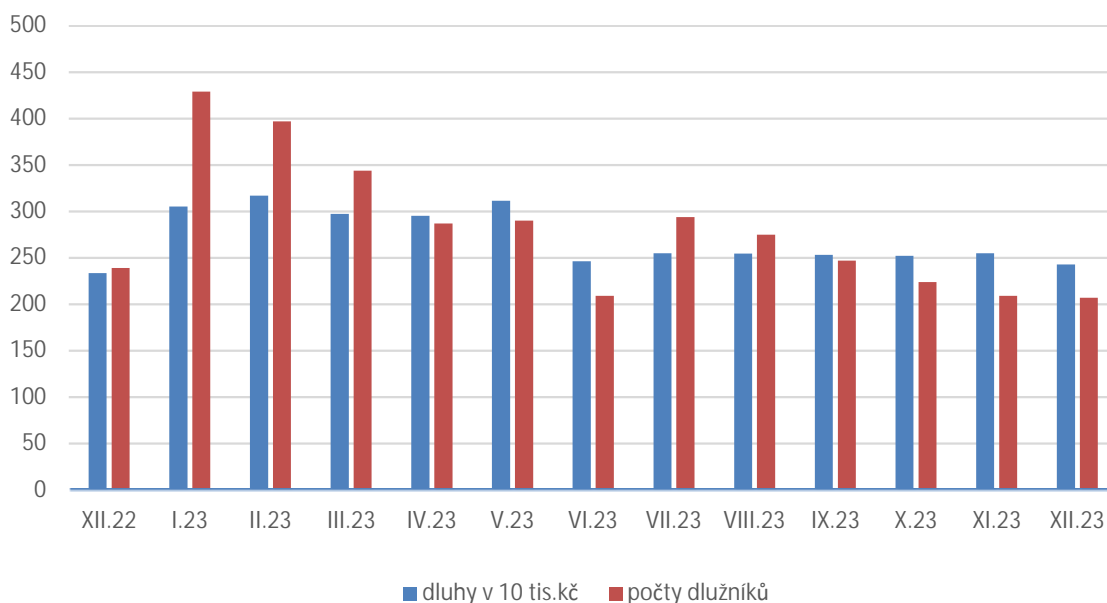
Ekonomický úsek

Na začátku roku pravidelně bilancujeme rok předchozí. Ceny energií a stále vysoká inflace se v průběhu roku 2023 projeví na vývoji dluhů a počtu dlužníků na domech OSBD Česká Lípa. Pro názornost porovnáváme tyto položky s koncem roku 2022. Z přiloženého grafu je patrné, že na začátku roku 2023 došlo na domech OSBD Česká Lípa k výraznému navýšení dluhů a především počtu dlužníků. Na počátku roku jich bylo více než 400. Počet dlužníků se postupně snižoval, ale výše dluhů se stále pohybovala okolo 3 mil. Kč. Změna nastala v polovině roku se započtením přeplatků vyúčtování zálohových plateb za rok 2022 na dluhy. Društvo standardně upravuje na začátku roku zálohové platby na základě oznámení dodavatelů o zvýšení ceny tepla nebo plynu. Rok 2022 byl v tomto směru z hlediska nárůstu cen i v průběhu roku extrémní. Rozhodnutí družstva bylo radikální, a to akceptovat tato navýšení v zálohách jak na svých domech, tak domech SVJ. To samozřejmě vytvořilo tlak na uživatele bytů, ale i na družstvo a jeho zaměstnance. Zpětně lze však konstatovat, že tato cesta byla správná, neboť tím nedopadly ve vyúčtování zálohových plateb na uživatele bytů řádově dluhy v desítek tisících, naopak byly vykázány přeplatky u valné většiny bydlících. Také odezva z jejich strany byla velmi pozitivní. Ve druhé polovině roku 2023 se dluhy ustálily okolo 2,5 mil. Kč a počet dlužníků se postupně snižoval až na 207 na konci roku 2023.

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech OSBD

OSBD	Nájemné k 31. 12. 2022		Nájemné k 31. 12. 2023		Porovnání	
	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	63	-9,047	46	-4,786	-17	4,261
-2000<=S<-500	32	-37,875	28	-30,431	-4	7,444
-5000<=S<-2000	51	-184,678	43	-141,032	-8	43,646
-15000<=S<-5000	58	-459,705	55	-444,509	-3	15,196
-30000<=S<-15000	15	-282,656	16	-337,758	1	-55,102
S<-30000	20	-1362,764	19	-1470,290	-1	-107,526
celkem dluhy	239	-2336,725	207	-2428,806	-32	-92,081

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů v roce 2023



Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SVJ vzniklých z bývalých samospráv OSBD

SVJ-býv.samosp.	Nájemné k 31. 12. 2022		Nájemné k 31. 12. 2023		Porovnání		
	Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0		37	-3,230	60	-7,989	23	-4,759
-2000<=S<-500		25	-27,228	17	-22,076	-8	5,152
-5000<=S<-2000		38	-123,692	40	-148,561	2	-24,869
-15000<=S<-5000		31	-245,105	35	-271,192	4	-26,087
-30000<=S<-15000		11	-210,759	7	-130,586	-4	80,173
S<-30000		8	-524,043	13	-776,200	5	-252,156
celkem dluhy		150	-1134,057	172	-1356,604	22	-222,546

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SVJ tzv. cizích

SVJ - cizí	Nájemné k 31.12.2022		Nájemné k 31.12.2023		Porovnání		
	Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0		22	-2,848	19	-3,890	-3	-1,043
-2000<=S<-500		18	-19,890	6	-6,785	-12	13,105
-5000<=S<-2000		11	-35,716	7	-29,473	-4	6,243
-15000<=S<-5000		18	-135,367	23	-209,159	5	-73,792
-30000<=S<-15000		10	-212,837	12	-238,583	2	-25,746
S<-30000		11	-911,624	9	-930,040	-2	-18,416
celkem dluhy		90	-1318,281	76	-1417,930	-14	-99,649

Ve všech společenstvích vlastníků bylo na konci roku 2023 evidováno celkem 248 dlužníků s celkovou výší nedoplatků 2,77 mil. Kč. Ve společenstvích vlastníků „cizích“, tedy těch, která k nám přešla do správy, se počet dlužníků v průběhu celého roku snížil z 90 na 76, přičemž dluhy se zvýšily o téměř 100 tis. Kč. Ve společenstvích vlastníků vzniklých z našich samospráv se počet dlužníků zvýšil o 22 a počet dluhů o cca 220 tis Kč. Na tyto údaje má vliv vznik nových SVJ v průběhu roku a příchod nových společenství do správy OSBD Česká Lípa.

Nebytové prostory ve vlastnictví OSBD Česká Lípa byly získány od města Česká Lípa a Nový Bor jako občanská vybavenost. V České Lípě jich družstvo vlastnilo 9, nyní je jich 6, neboť 3 v lokalitě Lada Pražská byly přestavěny na 8 malometrážních bytů určených ke komerčnímu pronájmu. Všechny tyto byty byly na konci roku 2023 obsazené.

V České Lípě nadále trvá pronájem celého objektu včetně pozemku na adrese Barvířská 1607 Československé obchodní bance a.s. Dle dodatku smlouvy o nájmu bylo uplatněno ze strany ČSOB právo na prodloužení trvání nájmu na dalších 5 let, tj. do 30. 11. 2028. Na adrese Lužická 1076 je pronajat dům pro nebytové účely firmě Vratislav Budský Artix do 31. 8. 2025. Na adrese Pražská 2925 je v pronájmu nebytový prostor, kde sídlí Stomatologie Lada s.r.o. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do roku 2031. Na adrese Pražská 2924 je jeden nebytový prostor od roku 2019 v dlouhodobém pronájmu firmě OTIS a.s. V roce 2023 byl pronajat nebytový prostor na sídlišti Lada v ulici Pražská firmě Charita Česká Lípa, kde byl zahájen od 1. 7. 2023 provoz charitního obchodu Šatník.

V Novém Boru byly v roce 2023 všechny nebytové prostory obsazené. Nachází se v nich např. soukromá gynekologická ordinace a soukromé Zdravotní středisko Hvozd s.r.o. V ostatních nebytových prostorech v Novém Boru se nachází prodejna, opravná oděvů, hodinářství, papírnictví či kosmetický salon.

V souladu se smluvními podmínkami byla od 1. 4. 2023 uplatněna valorizace nájmu ve výši oficiálního koeficientu roční inflace.

Úsek právní a správní

Právní a správní úsek má na starosti několik agend, které jsou nedílnou součástí správy OSBD Česká Lípa. První z nich je členská a bytová evidence, kde se vyřizují převody družstevních podílů, změny vlastnických vztahů k bytovým jednotkám, ale také evidence bydlících či spolubydlících osob. Dále se zde vyřizují žádosti o podnájem družstevních bytů. Značná část práce bytového oddělení probíhá v komunikaci s notáři, exekutory, soudy, správními orgány, ale také s orgány činnými v trestním řízení či insolvenčními správci. Součinnost se v převážné většině týká členství evidovaných osob a jejich majetkové účasti. V případě převodu družstevního podílu nadále probíhá lustrace osob z Centrální evidence exekucí, kde se zjišťuje, zda proti převodci není vedeno exekuční řízení. Tato lustrace poskytuje lepší ochranu pro nabyvatele družstevního podílu vůči pohledávkám, které by mohly zapříčinit neplatnost převodu tohoto podílu. Na bytovém oddělení se také uzavírají nájemní smlouvy uvolněných a nově zrekonstruovaných družstevních bytů z původních nebytových prostor. Na bytovém oddělení jsou dva zaměstnanci. Mimo výše uvedené se zde vyřizují žádosti o poskytnutí přístupových údajů k našim internetovým stránkám. Lze konstatovat, že elektronická komunikace s družstvem se využívá čím dál více.

Statistika bytového oddělení (členská evidence):

počet převodů družstevního podílu:	181
počet schválených podnájmů:	347
počet družstevních nájmu:	7
počet přidělených družstevních bytů:	0
počet změn vlastníků:	267
počet žádostí o součinnost exekutorů:	325
počet vydaných exekučních příkazů:	12

Podstatnou agendou úseku je oddělení zaměřené pro samosprávy a společenství vlastníků. Na tomto referátu je jeden zaměstnanec družstva, který kontroluje, eviduje a archivuje všechny zápisy z členských a výborových schůzí, včetně zápisů všech spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. Tyto zápisy je možné po řádném přihlášení na internetových stránkách družstva shlédnout i v elektronické podobě. Mimo to referát eviduje veškeré funkcionáře jak družstva, tak i statutární orgány spravovaných společenství vlastníků. Referát také pomáhá s přípravou schůzí, kde spolupracuje s funkcionáři družstva a společenství vlastníků. Zde se současně kontroluje, zda jsou splněny podmínky pro jejich řádné konání. V poslední době se čím dál častěji setkáváme se situací, kdy ve společenstvích vlastníků není jednoduché zajistit ochotné kandidáty pro výkon funkce statutárního orgánu. Tato neochota je zcela opodstatněná, neboť výkon statutárního orgánu v sobě zahrnuje časovou flexibilitu a potřebné znalosti, nemluvě o plné hmotněprávní, ale i trestněprávní odpovědnosti. S ohledem na tento stav naše družstvo vykonává funkci statutárního orgánu čím dál častěji. Na konci roku 2023 OSBD Česká Lípa vykonává funkci předsedy společenství už v 55 domech s vybraným domovníkem.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků:

počet domů kde proběhla členská schůze:	165
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	205
počet domů kde proběhla výborová schůze:	66
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	93
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	295
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	384

Právní a správní úsek dále zajišťuje převody bytů a vestavěných garáží do osobního vlastnictví. Tyto převody jsou uskutečněny na základě písemných žádostí dle čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Zákonný nárok na převod družstevních bytů a vestavěných garáží do osobního vlastnictví již není. Mimo převody do osobního vlastnictví zde dochází také k převodům pozemků tvořících jeden funkční celek s převáděnou nemovitostí. Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví současně ovlivňují zakládání společenství vlastníků jako právnických osob. OSBD Česká Lípa v současné době spravuje téměř 190 společenství vlastníků s právní subjektivitou. Referát převodů bytů má jednoho zaměstnance, který zajišťuje také archivaci a skartaci dokumentů družstva a spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. Archivaci a skartaci dokumentů upravuje Spisový a skartační řád OSBD Česká Lípa. Při skartaci dokumentů referát spolupracuje se Státním okresním archivem v České Lípě.

Statistika převodů bytů do vlastnictví:

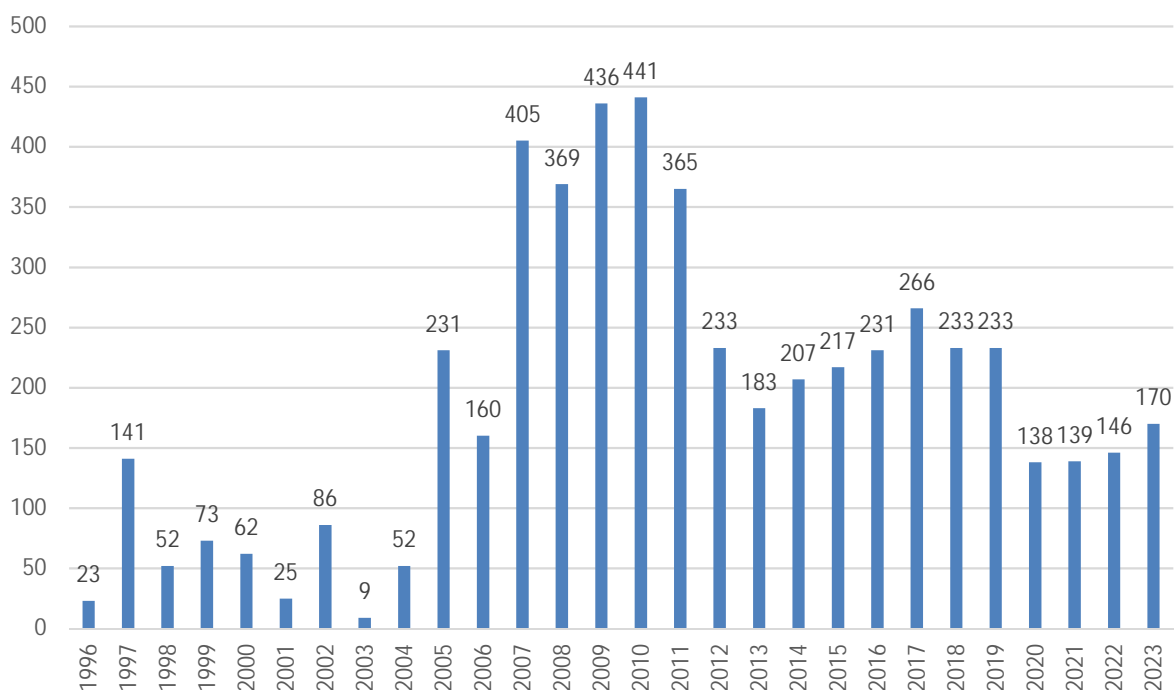
počet převedených byt. jednotek:	170
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC):	6

Další agendou úseku je vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti, včetně zastupování družstva před soudy a správními orgány. Touto agendou se zabývá právní oddělení družstva, kde jsou dva zaměstnanci. Vymáhání dluhů se zpravidla týká pohledávek vzniklých z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. Pokud není pohledávka dlužníkem řádně splácena, může družstvo přistoupit k podání návrhu na vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu pak provádí soudní vykonavatel za asistence právního úseku. Dále se právní úsek účastní soudních jednání o prodeji bytových jednotek formou dražeb a také se věnuje exekučním a insolvenčním řízením. Právní a správní úsek se mimo výše uvedené zabývá vyřizováním stížností a žádostí. Stížnosti jsou nejčastěji směřovány na porušování občanského soužití v domě.

Statistika právního oddělení:

počet výstrah před vyloučením:	6
počet odeslaných platebních rozkazů:	23
počet soudních jednání:	15
počet vyklizených bytů:	3
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	6
počet přihlášených insolvencí:	1
počet řešených stížností:	58

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Vyřizování pojistných událostí

V roce 2023 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 78 pojistných událostí, z toho 3 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 39 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslaného plnění byla v částce 489 535 Kč, smluvní spoluúčast činila 3 600 Kč. Pojistné plnění ve výši 2 669 797 Kč se týkalo třech požárů v bytových domech. Celková výše zaslaného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2023 částku 3 863 701 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 6 000 Kč

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2023 bylo na družstvo doručeno celkem 78 písemných podání od uživatelů bytů, z toho je 64 stížností a 14 žádostí. Počet stížností oproti roku 2022 je navýšen o jednu stížnost. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 14, což je o 8 méně než v roce 2022. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 23 dní.

U některých stížností a žádostí byla překročena doba vyřízení, a to z důvodu čekání na vyjádření soudu, policie, představenstva pro ověření potřebných skutečností. U jedné žádosti se čekalo na výmaz exekuce.

Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití mezi nájemníky (hlasitá hudba, rušení nočního klidu, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování, kouření, užívání omamných látek, zápach vycházející z bytu), a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 61. Osm z došlých stížností byly opakované, a týkaly se soužití mezi nájemníky. Také byly zaznamenány dvě stížnosti na nefunkčnost vedení samosprávy.

U žádostí podaných k projednání představenstvem družstva se jednalo především o obnovení členství či nájemní smlouvy, nebo prominutí poplatků z prodlení. Jedna žádost se týkala prodloužení lhůty na vystěhování podnájemníků.

Veškeré došlé stížnosti a žádosti jsou zaevidovány, je jim přiděleno jednací číslo, datum přijetí a vyřízení, splnění lhůty a jsou uloženy na sekretariátu družstva. Dle směrnice je zasláno sdělení o evidenci žádosti, stížnosti a informace o 30denní lhůtě na vyřízení stížnosti. Žádosti a stížnosti také podléhají kontrole ze strany kontrolní komise. Závěr letošní kontroly zní, že nebylo zjištěno žádné porušení Směrnice o vyřizování stížností a žádostí č. 2-014-0818/18 OSBD. Stížnosti a žádosti jsou evidovány řádně a svědomitě.

Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2023. Mzdy k 1. 1. 2023 byly valorizovány o 7,5 % plošně. V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2023 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2023 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 46 420 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2023 sociální fond (SF) rozdělen podle směrnice o čerpání tohoto fondu. Zaměstnancům byly na osobní účty SF převedeny finanční prostředky, ze kterých čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2022 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2023 částka 630 000 Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2023 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3 % vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Poukázal na jednotlivé penzijní společnosti celkem částku 509 674 Kč. Dále přispěl zaměstnancům při příležitosti pracovních výročí dle kolektivní smlouvy mimořádný příspěvek do penzijního pojištění zaměstnance. Počet zaměstnanců činil 33 zaměstnanců v THP profesi.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2023

M U Ž I	Ž E N Y	C E L K E M
9	24	33

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
16 460	16 454	99,96

Za rok 2023 bylo v pracovní neschopnosti (PN) nebo v karanténě 17 zaměstnanců a zameškali 308 pracovních dnů. 1 zaměstnankyně čerpala mateřskou dovolenou. Náhrady za nemoc a karanténu podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 110 617 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 239 787 Kč.

Hospodaření družstva

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2023

3 198 tis. Kč

Jedná se o veškerý software zakoupený pro činnost správy družstva. Významnou položku činí Integri a dále programy Windows, Office apod. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 3 210 tis. Kč. V roce 2023 vyřazeny programy spolu se zastaralou výpočetní technikou. Vyřazen byl majetek v hodnotě 12 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2023

58 407 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barviřská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách a nově jsou zde vybudované byty v lokalitě Pražská. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 58 794 tis. Kč. Během roku 2023 došlo k technickému zhodnocení administrativní budovy ve výši 680 tis. Kč vybudováním recepce. Dále byla zhodnocena garáž v Žandově o 23 tis. Kč. Vyřazeny byly čističky v hodnotě 1 090 tis. Kč v lokalitách, kde došlo k napojení na kanalizaci.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2023

717 030 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2023 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 32 394 tis. Kč. V roce 2023 došlo i k navýšení majetku na samosprávách. Celkové navýšení bylo o 242 tis. Kč.

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2023

19 246 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 18 890 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 838 tis. Kč (420 tis. Kč na správě, 418 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 482 tis. Kč (452 tis. Kč na správě, 30 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2023

12 228 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2023 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 12 831 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 603 tis. Kč.

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2023

	v tis. Kč
Základní kapitál ZCV	6 518
Fond družstevní výstavby	590 499
Fond členských podílů	118 684
Zdroje krytí pozemků od státu	9 588
Sociální fond	461
Ostatní fondy ze zisku	11 327
Nerozdělený zisk	4 587
Nedělitelný fond	18 205

Ostatní investice do CP

v Kč

Nákup akcií ČLT v 9/2018:	
ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. 19,99% podíl	29 787 638

Aktiva u správců aktiv

v Kč

Investice CP	31.12.2022	31.12.2023
ČS a.s. správce aktiv	65 529 801	71 625 844
Investice CP - UKONČENO	31.12.2022	31.01.2023
ČSOB a.s. asset management	61 667 151	62 731 804

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k 31.12.2022		Nájemné k 31.12.2023		Porovnání	
	počet bj	v tis. Kč	počet bj	v tis. Kč	počet bj	změna v tis. Kč
-500<=S<0	63	-9,047	46	-4,786	-17	4,261
-2000<=S<-500	32	-37,875	28	-30,431	-4	7,444
-5000<=S<-2000	51	-184,678	43	-141,032	-8	43,646
-15000<=S<-5000	58	-459,705	55	-444,509	-3	15,196
-30000<=S<-15000	15	-282,656	16	-337,758	1	-55,102
S<-30000	20	-1 362,764	19	-1 470,290	-1	-107,526
celkem dluhy	239	-2 336,725	207	-2 428,806	-32	-92,081

Vývoj měsíčního předpisu úhrad

v mil. Kč

Období změny předpisu	01/2023	04/2023	07/2023	10/2023
předpis za OSBD	41,2	41,1	36,7	37,0

Vývoj výběru penále od roku 2019 do roku 2023

v Kč

rok	2019	2020	2021	2022	2023
předepsané	2 302 575	2 071 609	2 538 973	666 489	663 548
vybrané	2 626 172	2 456 888	2 484 920	593 321	510 475

Stav finančních prostředků družstva

v Kč

	01.01.2023	31.12.2023
Pokladna - hotovost	57 988	52 771
Ceniny	593 438	427 745
ČSOB a.s.	183 494 502	197 180 540
ČS a.s.	210 938	2 250 444
Celkem	184 356 866	199 911 500

Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti

v Kč

EPH Financing 4,5%/2025 ISIN: CZ3524464	Nákup: 17.3.2020	5 000 000
RegioJet Var/2024 ISIN: CZ3522203	Nákup: 19.6.2020	3 000 000
Stát.dluhopis CZGB 5,5/2028 CZ1006696	Nákup: 3.2.2023	29 855 952
CZECH REPUBLIC VAR 10/22/24 CZ1006498	Nákup: 3.3.2023	29 845 041
GOVERNMENT BOND 5 09/30/30 CZ1006688	Nákup: 27.10.2023	30 094 772
GOVERNMENT BOND 4,5 11/11/32 CZ1007033	Nákup: 27.10.2023	30 098 550
GOVERNMENT BOND 6 02/26/26 CZ1006506	Nákup: 1.12.2023	29 951 908

Výsledek hospodaření družstva za rok 2023

v tis. Kč

	náklady - účt. třída 5	samosprávy a kotelny	stř. ost. hospod.	volené orgány	správa aktiv	správa a stř. úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	180,2	65,9	5,0		516,5	767,5
502	spotřeba energie	3 371,8	4,2			294,1	3 670,0
503	spotřeba neskl. dodávek	2,4	1,3			49,3	53,1
511	opravy a udržování	33 644,5	1 708,2	11,4		349,1	35 713,2
512	cestovné		48,0	2,8		9,6	60,3
513	náklady na reprezentaci		131,2	37,9		16,0	185,1
518	ostatní služby	1 524,9	825,4	115,0		2 902,6	5 368,0
521	mzdové prostředky	10 091,0	882,0	237,7		16 454,0	27 664,8
523	odměny voleným orgánům	1 259,4	1,3	1 135,8			2 396,5
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	88,7	298,6	276,6		5 748,8	6 412,7
525	ostatní soc. příspěvky		39,7			687,4	727,1
527	příspěvky na stravné zaměstn.		44,5	17,4		622,5	684,3
532	daně z nemovitosti	2 489,8	16,2			17,6	2 523,6
538	ostatní daně a poplatky	3,5	18,0			26,6	48,0
540	jiné prov. výnosy SVJ					1 301,7	1 301,7
545	placené penále					1,6	1,6
547	mim. provozní náklady	8,1					8,1
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1 601,6	4,3	19,3		864,7	2 489,8
549	manka a škody	1,3					1,3
551	odpisy	939,0	1 032,5	100,1		1 423,4	3 494,9
559	tvorba opravných položek					64,0	64,0
562	placené úroky	1 071,9					1 071,9
564	náklady přecenění CP						0,0
566	náklady z prodeje CP				93 752,7		93 752,7
568	ostatní finanční nákl.	3 092,3	17,1	17,5	739,5	228,7	4 095,2
574	tvorba rez. anuita	15,9					15,9
588	aktivace kotelny	-3 617,2					-3 617,2
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	13 319,5					13 319,5
5*	Celkem náklady	69 088,6	5 138,3	1 976,4	94 492,2	31 578,1	202 273,6
	výnosy - účt. třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	31 096,5	316,6			13 938,7	45 351,8
640	jiné prov. výnosy SVJ					1 301,7	1 301,7
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					21,7	21,7
644	přijaté penále	0,9				662,6	663,5
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	38 453,9	6 107,1			2 086,4	46 647,5
662	úroky z úložek				2 168,9	10 550,8	12 719,8
664	výnosy z přecenění CP				4 671,0		4 671,0
665	výnosy z dl. fin. majetku				6 803,4		6 803,4
666	výnosy z prodeje CP				97 482,2		97 482,2
668	přijaté fin. poplatky	746,4				0,0	746,4
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		714,4				714,4
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					1 345,5	1 345,5
6994*	správní poplatek					11 259,5	11 259,5
6*	Celkem příjmy	70 297,7	7 138,2	0,0	111 125,5	41 167,0	229 728,3
	Hosp. výsledek = zisk	1 209,1	1 999,9	-1 976,4	16 633,3	9 588,9	27 454,7

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV)

v Kč

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty a byty Česká Lípa	93**	886 281	1 316 859	430 578
Nebyty Nový Bor	94**	62 277	357 464	295 187
Nová budova - banka	991	619 909	2 269 012	1 649 104
Nebyty Lužická CL	9904	10 218	217 029	206 811
Revize plynu	950	793 364	1 033 124	239 759
Byty v pronájmu	970	1 551 613	448 544	-1 103 068
Stř. převodu bytů a garáží	980	561 476	842 976	281 500
Středisko přefakturací	999	653 181	653 181	0
Mezisoučet stř. ost.hosp.		5 138 317	7 138 189	1 999 871
Správa	990	31 578 124	29 990 860	-1 587 265
Středisko úroků a půjček	992		11 176 160	11 176 160
Mezisoučet Správy		31 578 124	41 167 020	9 588 896
CP do splatnosti	9921	531 384	6 803 364	6 271 980
správa aktiv ČS	9922	32 457 982	41 883 935	9 425 953
správa aktiv ČSOB	9923	61 502 793	62 438 163	935 370
Mezisoučet investice		94 492 159	111 125 462	16 633 303
Kontrolní komise	993	269 120		-269 120
Představenstvo	994	1 387 573		-1 387 573
Shromáždění delegátů	996	319 754		-319 754
Mezisoučet vol.orgánů		1 976 447	0	-1 976 447
Celkový mezisoučet		133 185 047	159 430 670	26 245 623
Bytová střediska	101-8999	69 088 593	70 297 677	1 209 084
Kotelny		3 617 248	3 617 248	0,00
Celkem za OSBD		202 273 641	229 728 347	27 454 706
Daň vypočtená daňovým poradcem				4 032 800
HV po zdanění				23 421 906
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				2 053 569
Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP (2021 - 1 076 937 Kč, 2022 - 1 456 103 Kč)				2 533 040

V jednotlivých řádcích jsou zobrazeny výsledky hospodaření středisek. V blocích je potom rekapitulován hrubý hospodářský výsledek, tj. výsledek před započtením daně z příjmu právnických osob (DPPO).

První blok rekapituluje hospodaření na střediscích ostatních činností družstva (nebytové prostory, budova v pronájmu ČSOB, nebytový objekt Lužická ul. v České Lípě, revize plynu, středisko převodu bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **1 999 871 Kč**. K pronájmům bytů vybudovaných v roce 2021 v České Lípě (skupina středisek 93*) jsme v roce 2023 přidali další pronájmy družstevních bytů po neplaticích, z nichž některé musely být zrekonstruovány (nové středisko 970). Tyto opravy vytváří ztrátu na tomto středisku v roce 2023.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 1 587 265 Kč a středisko úroků se ziskem 11 176 160 Kč. Celkový výsledek v roce 2023 za druhý blok je zisk **9 588 896 Kč**. Plánován byl zisk ve výši 932 tis. Kč.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do tří samostatných investičních středisek.

Středisko 9921 jsou investice do CP držných do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a. s. Středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Hospodářský výsledek za tento blok činí **16 633 303 Kč**.

Tento mimořádný výsledek je vytvořen díky aktivnímu přístupu k hospodaření s volnými finančními prostředky družstva.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 976 447 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **1 209 084 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2023 účetní zisk **27 454 706 Kč**. Daň z příjmu v roce 2023 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 4 032 800 Kč. Konečná výše zisku po zdanění za rok 2023 je **23 421 906 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **2 053 569 Kč** z hospodaření správy a nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **2 533 040 Kč** vytvořený v letech 2021 a 2022.

Návrh na vypořádání HV 2023 a zisků z minulých let

	v Kč
1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 209 084
19% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění	233 570
Po dani z příjmu k rozdělení	975 513
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc p ůjčky(1/2)	5 588 080
1/2 zisku z cenných papír ů 9921	3 135 990
1/2 zisku z cenných papír ů 9922	4 712 976
1/2 zisku z cenných papír ů 9923	467 685
Daň z úrok ů	2 260 931
Mezisoučet	11 643 801
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423	11 643 801
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 2,5 % rozpočtu mezd	470 000
4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP	8 189 936
5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy	6 729 265

Návrh na vypořádání HV za rok 2023 a nerozdělených zisků z minulých let je připraven na základě konzultací vedení družstva a představenstva družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám část zisku k použití na údržbu bytových domů do jejich fondů bytového hospodářství.

1. HV bytových středisek po odečtení alikvotní části DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si je vytvořily. Vypočtený alikvotní podíl daně je ve výši 233 570 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **975 513 Kč**. V roce 2023 některé samosprávy skončily ve ztrátě a jiné v zisku. Daň je vypočtena ve výši 19 % ze zdanitelných příjmů jednotlivých samospráv.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. V roce 2023 sem patří ½ výnosů dosažených střediskem 992 a středisky cenných papírů 9921–9923. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 11 176 160 Kč před zdaněním. Ten byl umožněn především vysokými úrokovými sazbami centrální banky drženými téměř celý rok beze změn. Dosažení takto mimořádné výše je však také výsledkem každodenního úsilí zaměstnanců správy o získání výjimečných úrokových sazeb na našich depozitních účtech. V rozpočtu bylo plánováno přerozdělit samosprávám ½ výnosů z úroků. V návrhu na rozdělení zisku je ze střediska úroků vyčleněna částka k přerozdělení samosprávám ve výši 5 588 080 Kč. Po přičtení 50 % zisků středisek hospodařících s cennými papíry a odečtení daně je čistý zisk ve výši **11 643 801 Kč**. Tato částka bude rozdělena klíčem váženého zůstatku DZOI (účet 475) a ostatních účtů

samospráv (423 = FBH, 324-315 = výsledek VZP minulého roku, 31120 = dlužné nájemné, 37810 = dlužné vyúčtování minulých let) k 31. 12. 2023 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce června 2024. SVJ obdrží podíl na HV 2023, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2023 nebo k lednu 2024.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 470 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 2,5 % z plánovaných mezd.
4. Odložit nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **8 189 936 Kč**.
5. Zbývající část nerozděleného zisku ve výši **6 729 265 Kč** lze použít na pokrytí hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2024

- **V oblasti ekonomické** zachovat bezpečnou strategii pro investice volných finančních prostředků družstva dle usnesení SD. Zajistit rozpočtovou změnu pro rok 2024 na pokrytí nákladů vzniklých změnou kolektivní smlouvy pro rok 2024. Zajistit včas vyúčtování služeb za rok 2023 a jeho distribuci prostřednictvím služby hybridní pošta do 30. 4. 2024. Provést inflační navýšení správních poplatků SVJ. Provést hromadnou úpravu zálohových plateb v předpisu od 1. 7. 2024 s ohledem na skutečné spotřeby v roce 2023. Na jarní shromáždění delegátů 2024 předložit účetní závěrku za rok 2023 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023. Na podzimní shromáždění delegátů 2024 předložit rozpočet družstva na rok 2025.
- **V oblasti funkcionářské** v roce 2024 svolat dvě řádná shromáždění delegátů.
- **V oblasti správní** na domech SVJ, v nichž OSBD vykonává funkci statutárního orgánu a domech se smíšeným vlastnictvím svolat alespoň 1x ročně shromáždění vlastníků. Na domech SVJ s menšinovým podílem více jak 20 % družstevních bytů uspořádat alespoň jednou ročně informativní schůzi pro nájemce OSBD a jejich podněty přenést na shromáždění vlastníků. Zakládat SVJ na domech dle zákonné povinnosti. Rozšiřovat správu SVJ a výkon statutárního orgánu společenství na další domy. Preferovat družstvo jako statutární orgán SVJ. V průběhu roku 2024 převádět bytové jednotky do osobního vlastnictví dle harmonogramu. V rámci správy na domech SVJ rozšiřovat činnost profesionálního domovníka.
- **V oblasti právní** vyhodnocovat průběh insolvenčních řízení vedených se společností Arca Investments, a.s.
- **V oblasti informační** vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa s nákladem 10 tisíc kusů. Distribuovat přijatou Směrnici o nájemném a předpisu úhrad vlastníků včetně rozúčtování přijatou na SD konaném dne 21. 11. 2023. Pokračovat v přechodu na elektronickou komunikaci s klienty a nastavení programu Integri pro odesílání písemností na preferovaný kontakt klientů prostřednictvím emailu. Nadále pokračovat ve vývoji a rozšiřování našich informačních služeb prostřednictvím internetových stránek družstva a portálu G5i. Dokončit digitalizaci smluv na významné rekonstrukce konstrukčních prvků domů a zahájit digitalizaci původní projektové dokumentace domů.
- **V oblasti personální** dokončit rozpočtově zajištěné posílení oddělení účtárny SVJ o 1 pracovníka. Personálně posílit oddělení mzdové účtárny po zvýšení administrativní náročnosti zpracování DPP a funkcionářských odměn.
- **V oblasti metodické** zúčastňovat se seminářů a školení pořádaných SČMBD a jednání Rady bytových družstev Severočeské oblasti. Spolupracovat s firmou Integri s.r.o. pro zajištění trvalé informovanosti zaměstnanců o vývoji našeho programu Integri G5 a využívat všechny nové užitečné funkce.
- **V oblasti technické** zajišťovat výběrová řízení na opravy domů OSBD a domů SVJ, kde družstvo vykonává statutární orgán a následně koordinovat realizaci oprav. Připravovat pro domy plány velkých oprav a investic a udržovat dostatečnou tvorbu DZOI. Zaměřit se na modernizaci domů, zvyšování bezpečnosti a komfortu bydlení – vestavby výtahů

v nízkopodlažních domech, bezbariérové vstupy aj. Koordinovat realizaci výstavby fotovoltaiky dle konkrétních požadavků domů. Přejít k digitalizaci technických dokumentů domů do informačního systému. Dle harmonogramu dokončit v roce 2024 zpracování průkazů energetické náročnosti budov (PENB) na všech domech ve vlastnictví OSBD a domech SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu. Dále v souladu s vyhláškou 38/2022 Sb. vybrat zhotovitele na provedení kontrol provozovaného systému vytápění na domech ve vlastnictví OSBD a domech SVJ, kde družstvo vykonává statutární orgán.

- **V oblasti investiční** z pozice akcionáře společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a.s. jednat v souladu s plněním investičního záměru. Spolupracovat s městskými a obecními úřady na budoucí družstevní bytové výstavbě v regionu. Vlastními zdroji financovat rekonstrukce uvolněných družstevních bytů pro následné přidělování v režimu tržního nájemného.

Zpráva kontrolní komise

V hodnoceném období kontrolní komise (dále jen KK) pracovala ve složení: předseda Jiří Doutnáč, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jiří Vičan a Yvona Jungwirthová. Náhradníkem je paní Dana Holubová. Kontrolní komise průběžně dohlížela na činnost představenstva s důrazem na kontrolu celkového stavu hospodaření, správu majetku a dodržování zákonných norem a vnitřních předpisů. Komise měla zabezpečeny všechny nezbytné podmínky k tomu, aby mohla plnit veškeré funkce určené jí stanovami OSBD a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Kontrolní komise v roce 2023 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností a žádostí za rok 2022
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2022
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2022
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 24. 11. 2022
- Kontrola plnění usnesení SD z 1. 6. 2023
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 dle usnesení SD z 1. 6. 2023

Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu OSBD Česká Lípa. Při žádné z kontrol nebyla zjištěna závažná pochybení.

Ověření roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 provedli v měsíci duben 2024 členové kontrolní komise pí. Jungwirthová a p. Vičan v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem práce KK na I. pololetí 2024. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní Ing. Lenka Dalecká. V rámci kontroly účetní závěrky byla prověřena hospodárnost jednotlivých středisek, formální správnost, úplnost a průkaznost účetní závěrky, ověření stavu majetku a závazků (inventarizace), kontrola účtování a oprávněnost odpisu pohledávek.

Kontrolní komise po zhodnocení všech skutečností může konstatovat, že roční účetní závěrka k 31. 12. 2023 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů.

Jiří Doutnáč
předseda kontrolní komise
OSBD Česká Lípa

Finanční část

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2021 k 31. 12. 2021

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	1492991	-71256	1421735	1442065
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	397	0	397	-1298
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	923002	-47282	875720	890137
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3780	-3452	328	439
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3780	-3452	328	439
2.1.	Software		7	3780	-3452	328	439
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	871650	-43830	827820	842126
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	850023	-27056	822967	831846
1.1.	Pozemky		16	13318	0	13318	13403
1.2.	Stavby		17	836705	-27056	809649	818443
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	18728	-16775	1953	3185
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	2900	0	2900	7095
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	2900	0	2900	7095
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	47572	0	47572	47572
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	47572	0	47572	47572
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+72+75)	37	569457	-23974	545483	553133
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0

3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	253360	-3675	249685	262816
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	253360	-3675	249685	262816
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	128454	-485	127969	128613
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	124906	-3190	121716	134203
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	999	0	999	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	14361	0	14361	17096
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	527	0	527	239
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	109019	-3190	105829	116868
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	197930	-20299	177631	116675
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	197930	-20299	177631	116675
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	118167	0	118167	173642
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	312	0	312	349
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	117855	0	117855	173293
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	135	0	135	93
1.	Náklady příštích období		79	135	0	135	93
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	0	0	0	0
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1421735	0	1421735	1442065
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	842521	0	842521	861353
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	6976	0	6976	7125
1.	Základní kapitál		85	6976	0	6976	7125
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	766826	0	766826	787779
1.	Ážio		89	0	0	0	0

2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	766826	0	766826	787779
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	766826	0	766826	787779
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	49905	0	49905	48550
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	49905	0	49905	48550
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	13716	0	13716	31661
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	13716	0	13716	31661
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	5098	0	5098	-13762
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	577185	0	577185	579798
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1144	0	1144	1117
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1144	0	1144	1117
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	576041	0	576041	578681
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	371759	0	371759	377076
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	51941	0	51941	68234
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	319818	0	319818	308842
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odloženy daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	204282	0	204282	201605
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	177931	0	177931	179953
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	4849	0	4849	3015
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		133	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní	(ř. 137 až 143)	136	21502	0	21502	18637
8.1.	Závazky ke společníkům		137	386	0	386	382

8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	2682	0	2682	2991
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1010	0	1010	1116
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1472	0	1472	2234
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	1533	0	1533	995
8.7.	Jiné závazky		143	14419	0	14419	10919
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	2029	0	2029	914
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	2029	0	2029	914

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2022 k 31. 12. 2022

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	1574436	-73012	1501424	1421735
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-1844	0	-1844	397
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	924312	-49134	875178	875720
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3210	-3058	152	328
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3210	-3058	152	328
2.1.	Software		7	3210	-3058	152	328
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	842591	-46076	796515	827820
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	820807	-28695	792112	822967
1.1.	Pozemky		16	12830	0	12830	13318
1.2.	Stavby		17	807977	-28695	779282	809649
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	18889	-17381	1508	1953
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	2895	0	2895	2900
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	2895	0	2895	2900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	78511	0	78511	47572
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	78511	0	78511	47572
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+72+75)	37	651868	-23878	627990	545483
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0

3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	320823	-3579	317244	249685
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společnosti		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	320823	-3579	317244	249685
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	168694	-316	168378	127969
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	152129	-3263	148866	121716
2.4.1.	Pohledávky za společnosti		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	320	0	320	999
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	23713	0	23713	14361
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	928	0	928	527
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	127168	-3263	123905	105829
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	145461	-20299	125162	177631
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	145461	-20299	125162	177631
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	185584	0	185584	118167
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	652	0	652	312
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	184932	0	184932	117855
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	100	0	100	135
1.	Náklady příštích období		79	100	0	100	135
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	0	0	0	0
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1501424	0	1501424	1421735
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	826426	0	826426	842521
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	6667	0	6667	6976
1.	Základní kapitál		85	6667	0	6667	6976
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	748194	0	748194	766826

1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	748194	0	748194	766826
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	748194	0	748194	766826
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	51192	0	51192	49905
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	51192	0	51192	49905
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	15305	0	15305	13716
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	15305	0	15305	13716
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	5068	0	5068	5098
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	672409	0	672409	577185
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1151	0	1151	1144
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1151	0	1151	1144
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	671258	0	671258	576041
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	388197	0	388197	371759
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	41757	0	41757	51941
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	346440	0	346440	319818
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	283061	0	283061	204282
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	258077	0	258077	177931
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-1990	0	-1990	4849
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		133	0	0	0	0

6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní	(ř. 137 až 143)	136	26974	0	26974	21502
8.1.	Závazky ke společníkům		137	401	0	401	386
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	3316	0	3316	2682
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1088	0	1088	1010
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1657	0	1657	1472
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	2287	0	2287	1533
8.7.	Jiné závazky		143	18225	0	18225	14419
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	2589	0	2589	2029
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	2589	0	2589	2029

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2023 k 31. 12. 2023

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	1654402	-74987	1579415	1501424
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-1863	0	-1863	-1844
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	998563	-51045	947518	875178
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3211	-3198	13	152
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3198	-3198	0	152
2.1.	Software		7	3198	-3198	0	152
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	13	0	13	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	13	0	13	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	809726	-47847	761879	796515
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	787665	-29790	757875	792112
1.1.	Pozemky		16	12228	0	12228	12830
1.2.	Stavby		17	775437	-29790	745647	779282
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	19246	-18058	1188	1508
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	2816	0	2816	2895
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	2816	0	2816	2895
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	185626	0	185626	78511
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	185626	0	185626	78511
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+72+75)	37	655733	-23942	631791	627990
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	364428	-3643	360785	317244
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0

1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společnosti		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	364428	-3643	360785	317244
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	201684	-227	201457	168378
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	162744	-3416	159328	148866
2.4.1.	Pohledávky za společnosti		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	0	0	0	320
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	25671	0	25671	23713
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	1586	0	1586	928
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	135487	-3416	132071	123905
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	90658	-20299	70359	125162
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	90658	-20299	70359	125162
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	200647	0	200647	185584
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	481	0	481	652
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	200166	0	200166	184932
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	1969	0	1969	100
1.	Náklady příštích období		79	159	0	159	100
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	1810	0	1810	0
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1579415	0	1579415	1501424
		(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	817194	0	817194	826426
A.	Vlastní kapitál		84	6518	0	6518	6667
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	85	6518	0	6518	6667
1.	Základní kapitál		85	6518	0	6518	6667
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	718770	0	718770	748194
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	718770	0	718770	748194
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	718770	0	718770	748194
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	53051	0	53051	51192
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	53051	0	53051	51192
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	15433	0	15433	15305
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	15433	0	15433	15305
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	23422	0	23422	5068
	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílů na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	759946	0	759946	672409
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1167	0	1167	1151
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1167	0	1167	1151
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	758780	0	758780	671258

C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	411134	0	411134	388197
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	29736	0	29736	41757
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	381398	0	381398	346440
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	347646	0	347646	283061
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	323070	0	323070	258077
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-9986	0	-9986	-1990
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		133	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní	(ř. 137 až 143)	136	34562	0	34562	26974
8.1.	Závazky ke společníkům		137	408	0	408	401
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	3107	0	3107	3316
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1102	0	1102	1088
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	4193	0	4193	1657
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	1601	0	1601	2287
8.7.	Jiné závazky		143	24151	0	24151	18225
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	2274	0	2274	2589
1.	Výdaje příštích období		148	165	0	165	0
2.	Výnosy příštích období		149	2109	0	2109	2589

Výkaz zisku a ztrát za rok 2021 ke dni 31. 12. 2021

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	40203	39391
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	53617	46051
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	4258	2390
3.	Služby		6	49359	43661
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-3598	-1939
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	31584	30355
1.	Mzdové náklady		10	25019	24698
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	6565	5657
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	6043	5156
2.2.	Ostatní náklady		13	522	501
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	3657	2543
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	3076	2931
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	3076	2931
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	581	-388
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	58139	51263
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	4	86
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	58135	51177
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6036	6584
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2780	2858
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3256	3726
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	7046	7060
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	1761	2179
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	1761	2179
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	364	245
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	364	245
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	46821	12126
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	366	3229
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	366	3229
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	27	20328
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	1915	2552
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1915	2552

VII.	Ostatní finanční výnosy		46	50616	16007
K.	Ostatní finanční náklady		47	5079	5800
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-735	-19146
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6311	-12086
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1213	1676
1.	Daň z příjmů splatná		51	1213	1676
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	5098	-13762
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	5098	-13762
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	151450	112314

Výkaz zisku a ztrát za rok 2022 ke dni 31. 12. 2022

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	41270	40203
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	56274	53617
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	5513	4258
3.	Služby		6	50761	49359
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-4567	-3598
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	34516	31584
1.	Mzdové náklady		10	27394	25019
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	7122	6565
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	6566	6043
2.2.	Ostatní náklady		13	556	522
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2913	3657
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	3009	3076
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	3009	3076
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-96	581
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	56701	58139
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	21	4
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	56680	58135
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5594	6036
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2528	2780
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3066	3256
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3241	7046
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	1761
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	1761
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	1700	364
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládnoucí osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	1700	364
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	0	46821
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	7693	366
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	7693	366
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	23	27
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	1387	1915
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1387	1915

VII.	Ostatní finanční výnosy		46	14396	50616
K.	Ostatní finanční náklady		47	19412	5079
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	2967	-735
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6208	6311
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1140	1213
1.	Daň z příjmů splatná		51	1140	1213
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	5068	5098
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	5068	5098
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	121759	151450

Výkaz zisku a ztrát za rok 2023 ke dni 31. 12. 2023

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	45352	41270
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	45817	56274
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	4490	5513
3.	Služby		6	41327	50761
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-3617	-4567
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	37885	34516
1.	Mzdové náklady		10	30061	27394
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	7824	7122
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	7140	6566
2.2.	Ostatní náklady		13	684	556
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	3559	2913
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	3495	3009
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	3495	3009
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	64	-96
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	48634	56701
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	21	21
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	48613	56680
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6374	5594
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2571	2528
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3803	3066
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3968	3241
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	6803	1700
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládnající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	6803	1700
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	12720	7693
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	12720	7693
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	16	23
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	1072	1387
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1072	1387

VII.	Ostatní finanční výnosy		46	102900	14396
K.	Ostatní finanční náklady		47	97848	19412
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	23487	2967
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	27455	6208
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	4033	1140
1.	Daň z příjmů splatná		51	4033	1140
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	23422	5068
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	23422	5068
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	216409	121759

Příloha k účetní závěrce

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2023, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění

OBEČNÉ ÚDAJE

Rozhodující předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je především správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Dále svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží.

Datum vzniku

20. 12. 1973 podle zákona č.109/1964 Sb. schváleno. 30. 1. 1974, č. j. 105-148-6/11-73Jk.

Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

Představenstvo družstva

Předseda představenstva:	Žaneta Kolářová
Místopředseda představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Ing. Blanka Fialová
Člen představenstva:	Martin Ponocný
Člen představenstva:	Ing. Bohdan Pánek

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období 33
- z toho řídicích pracovníků 5

	2023	2022
Osobní náklady za družstvo celkem	37.158.263	33.812.881
- z toho: mzdové náklady	27.664.754	25.445.921
zákonné sociální pojištění	6.412.668	5.863.468
náklady na stravenky a ostat. soc. náklady	684.338	555.639
odměny volených orgánů	2.396.503	1.947.853

Ostatní plnění vedoucím pracovníkům	2023	2022
- služební auto pro soukromé účely ředitele	75.528	75.528
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	47.988	47.988
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	56.964	56.964

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	727.123	703.075

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období

- odborným odhadem

Tvorba opravné položky k pohledávkám

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs
- závěr HIK

Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, přičemž vycházela z předpokládané doby životnosti (použitelnosti) zařazovaného majetku odpovídající obvyklým podmínkám jeho užívání.

Podle zařazení do příslušné odpisové skupiny jsou účetní odpisy měsíčně účtovány rovnoměrným způsobem do nákladů družstva, a to poprvé v následujícím měsíci po zařazení do užívání. Účetní odpisy pro 1. skupinu 40 % ročně, 2. skupinu 22,25 % ročně, 3. skupinu 10,5 % ročně, 4. skupinu 5,15 % ročně, 5. skupinu 3,4 % ročně, 6. skupinu 2,02 % ročně.

Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM

- do roku 2020 v pořizovací ceně 1 001 až 40 000 Kč,
- od roku 2021 v pořizovací ceně 5 001 až 80 000 Kč,
je účtován na účtech 022 60, 022 70 a 022 80.

Daňové odpisy u drobného dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku se rovnají účetním.

Odpisové metody

- účetní - vnitropodniková směrnice
- daňové - lineární odpisy dle zákona

Finanční majetek

Účetní jednotka obchoduje s cennými papíry prostřednictvím komisionářské smlouvy pro obstarání koupě nebo prodeje investičních nástrojů a jejich správě, kterou má uzavřenu s ČS, a.s. Zde se jedná o dlouhodobé CP držené do splatnosti, jejichž hodnota k 31. 12. 2023 činí 155 838 474 Kč. Dluhopisy držené do splatnosti se splatností nad 1 rok jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065. Dluhopisy držené do splatnosti se splatností do 1 roku jsou účtovány na účtech 256.

Dále má účetní jednotka uzavřenu smlouvu s ČS, a.s. o obhospodařování investičních nástrojů. Tato aktiva jsou vedena jako krátkodobý finanční majetek na účtech 253.

Účetní jednotka má uzavřenu rámcovou smlouvu o investiční spolupráci se společností Arca Investments, a.s., Slovenská republika v celkové hodnotě 20 299 178 Kč. Směnku z tohoto obchodu jednotka účtuje na účtu 256, jedná se o krátkodobý finanční majetek. Směnka je k 31. 12. 2021 řádně přihlášená v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze spolu s úrokem ze směnečného peníze za dobu do rozhodnutí o úpadku dlužníka ve výši 849 766 Kč a postihovou odměnou ve výši 67 664 Kč. Dlužník nyní připravuje restrukturalizační plán společnosti. Směnka s příslušenstvím je přihlášená také do insolvenčního řízení na území Slovenské republiky.

Účetní jednotka v roce 2018 uzavřela třístrannou akcionářskou dohodu mezi společnostmi Českolipské teplo a.s. a Českolipská teplárenská a.s. (dále jen Společnost). Účetní jednotka se stala akcionářem Společnosti a vlastní akcie, které představují 19,99% podílu na základním kapitálu Společnosti. Akcie v celkové hodnotě 29 787 638 Kč jsou vedeny na účtu 063.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2023	2022
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	12.012.159	15.452.713
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěné smluvním zástavním právem		
účet 461 11	17.724.199	26.304.208

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2023

číslo sam.	dat. zač. čerpání	poslední splátka	Délka
s.139	7/2010	11.06.2025	15 let
s.151	11/2012	25.10.2027	15 let
s.182	1/2015	23.11.2026	12 let
s.183	1/2014	20.10.2028	15 let
s.191	6/2022	20.07.2032	10 let
s.224	06/2008	23.05.2025	17 let
s.235	04/2009	25.03.2024	15 let
s.238	04/2009	25.03.2024	15 let
s.243	11/2012	23.10.2024	12 let
s.246	02/2008	05.03.2025	17 let
s.247	04/2009	25.03.2024	15 let
s.251	04/2009	25.03.2024	15 let
s.256	04/2009	25.03.2024	15 let
s.443	07/2010	11.06.2025	15 let
s.445	6/2012	24.05.2027	15 let
s.451	6/2012	24.05.2027	15 let
s.475	10/2018	20.09.2031	13 let
s.620	04/2009	25.03.2024	15 let
s.630	04/2009	25.03.2026	17 let
s.704	1/2017	21.12.2026	10 let
s.715	1/2015	23.11.2028	14 let
s.724	1/2017	20.12.2028	12 let
s.729	7/2019	21.06.2029	10 let
s.740	1/2018	20.06.2031	13 let
s.741	1/2018	21.12.2026	8 let
s.742	1/2019	21.12.2028	10 let
s.769	12/2022	21.12.2037	15 let
s.782	1/2015	23.11.2027	13 let
s.783	1/2017	22.09.2031	15 let
s.784	8/2015	24.03.2025	10 let
s.785	8/2015	24.03.2025	10 let

s.786	1/2019	22.12.2031	13 let
s.787	1/2016	18.12.2026	10 let
s.795	3/2012	25.01.2027	15 let
s.797	1/2016	19.06.2028	12 let

Dotace na úroky k úvěrům	2023	2022
je poskytnuta z programu Panel		
účet 346 10	242.070	861.087

Dotace ze státního rozpočtu		
dotace na vzdělávání zaměstnanců		
účet 346 20	279.188	210.698

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2023

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.899.962	2.899.962
010 10,20, 070 10,20	DNM	298.295	298.295
021 10,081 10	budovy odpis.	58.407.043	29.789.540
021 20	budovy družst.	717.029.681	
022 20,082 20	přístroje	6.035.276	5.627.983
022 30,082 30	zařízení	1.205.653	976.166
022 31,082 31	počítače	1.522.666	1.522.666
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.030.565	2.901.577
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	7.403.547	6.981.307
031 10,20,30	pozemky	12.227.962	

2022

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.899.962	2.771.433
010 10,20, 070 10,20	DNM	309.735	286.424
021 10,081 10	budovy odpis.	58.794.430	28.694.524
021 20	budovy družst.	749.181.784	
022 20,082 20	přístroje	5.759.510	5.397.179
022 30,082 30	zařízení	992.414	939.480
022 31,082 31	počítače	1.522.666	1.401.334
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.030.565	2.695.849
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	7.536.663	6.899.649
031 10,20,30	pozemky	12.830.628	

Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší, než jeho ocenění v účetnictví

<u>účet</u>		<u>účetní hodnota</u>
021 10	budovy odpisované	58.407.043
021 20	budovy družstevní	717.029.681
účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	74.520.000
021 20	budovy družstevní	10.284.220.000

Finanční majetek

Dlouhodobý

účet		2023	2022
065 01	CP-Inv. cert.-302120 (ČSOB)	0	5.000.000
065 03	CP-EUR-XS2107381852 (ČS)	0	5.000.000
065 05	CP-EPH-3524464 (ČS)	5.000.000	5.000.000
065 07	CP-RegioJet-3522203 plášť (ČS)	2.974.384	2.921.854
065 11	CP-St. dluhopis GZGB 0,45/2023	0	30.801.614
065 13	CP-St. dluhopis CZ1006696	28.930.926	0
065 15	CP-St. dluhopis CZ1006498	28.833.974	0
065 17	CP-St. dluhopis CZ1007033plášť	29.819.824	0
065 18	CP-St. dluhopis CZ1007033AÚV	286.883	0
065 19	CP-St. dluhopis CZ1006688plášť	29.971.040	0
065 20	CP-St. dluhopis CZ1006688AÚV	108.443	0
065 21	CP-St. dluhopis CZ1006506plášť	28.648.978	0
065 22	CP-St. dluhopis CZ1006506AÚV	1.264.024	0

Krátkodobý

účet		2023	2022
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	0	58.210.627
253 20	CP-ČS CZ8474541	5.616.657	4.750.988
253 22	CP-ČS CZ8473477	6.940.157	6.678.328
253 23	CP-ČS CZ8473469	5.621.532	5.112.030
253 25	CP-ČS CZ1004105	0	15.425.290
253 33	CP-ČS CZ8475209	2.222.959	2.309.768
253 34	CP-ČS CZ1004469	2.135.090	1.992.030
253 35	CP-ČS CZ1003123	0	10.297.967
253 36	CP-ČS CZ8473188	0	1.745.224
253 37	CP-ČS CZ1004253	358.327	928.250
253 38	CP-ČS CZ1005870	11.566.800	10.980.000
253 39	CP-ČS CZ1006167	0	1.355.618
253 41	CP-ČS ATA1YSH5	650.434	1.063.033
253 42	CP-ČS CZ1006506	1.042.695	1.021.835
253 43	CP-ČS CZ1006696	15.193.850	0
253 44	CP-ČS CZ1005375	11.415.420	0
253 45	CP-ČS CZ1006233	4.299.325	0
253 46	CP-ČS CZ1006894	3.295.350	0
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	0	3.291.453

účet		2023	2022
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do sp.	20.299.178	20.299.178

Akcie

účet		2023	2022
063 03	Real.CP a pod.-AKCIE-do20% vč.	29.787.638	29.787.638

Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

účet		2023	2022
291 10	OP ke krátk. fin. majetku	20.299.178	20.299.178

Opravná položka byla vytvořena na doporučení auditora ve výši 100 % přihlášené směnečné pohledávky v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze proti společnosti Arca Investments, a.s. Směnka je evidována na účtu 256 01.

Pohledávky

		2023	2022
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		2.413.460	2.377.935
účet			
311 10	Odběratelé	0	0
311 20	Zúčt. úhr.za užívání bytu, dluh nad 5 tis. Kč sestava BE	2.252.557	2.105.125
311 30	Nebytové prostory	11.389	7056
311 51	Členský roční příspěvek	111.300	115.501
311 60	Pohledávky v insolvenční	0	97.432
378 60	Právní – ostatní	38.214	52.821

Opravné položky k pohledávkám

účet			
391 10	OP k pohledávkám v insolvenční		226.774
Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.			
391 20	OP nevybrané penále		2.498.713
	OP ostatní pohledávky		917.430

Opravná položka činí 100 % nevybraného penále.

Opravná položka ve výši 100 % ve výši 917 430 Kč je vytvořena k pohledávce z titulu příslušenství (úrok a postihová odměna) ke směnce Arca Investments, a.s., Slovenská republika přihlášené v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze.

Vlastní kapitál

Snížení základního kapitálu

- při převodu bytu do vlastnictví se sníží zdroje krytí k majetku
- při prodeji pozemku se sníží zdroj krytí k pozemku
- použití fondů ze zisku

Zvýšení základního kapitálu

- koupě pozemků
- příděl a tvorba fondů ze zisku

Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

	2023	2022
- ZČV členů	6.518.000	6.667.000

Rezervy na splátky anuit

	2023	2022
- stav k 1. 1.	1.150.638	1.144.082
- stav k 31. 12.	1.166.528	1.150.638

Významné provozní výnosy

	2023	2022
- příspěvek na správu	12.361.252	10.654.185
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.160.909	1.471.678
- poplatky za pronájem	5.651.982	5.216.338
- poplatky za správu SVJ	10.252.926	8.870.732

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2023 nedošlo k žádným významným událostem.

Ostatní informace k účetní závěrce

Na základě uzavřené smlouvy provedla audit účetní závěrky firma LN-Audit s.r.o.

Odměna auditora za provedení auditu 2023 byla sjednána v celkové výši 47 000 Kč bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob 2023 byla sjednána v celkové výši 40 000 Kč. Dodavatel je neplátce DPH.

Usnesení Shromáždění delegátů

Usnesení SD z 1. 6. 2023

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Plnění usnesení shromáždění delegátů z 24. 11. 2022.
2. Zprávu ředitele družstva Ing. Petra Mertina o činnosti družstva za rok 2022.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 24. 11. 2022 do 1. 6. 2023.
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od 24. 11. 2022 do 1. 6. 2023.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2022 a řádnou účetní závěrku roku 2022.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2022 ve výši 3 360 199 Kč, dále tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 2 053 569 Kč a tvorbu nerozděleného zisku na budoucí hospodaření s cennými papíry ve výši 1 456 103 Kč.

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:		685 766
19% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění		216 676
Po dani z příjmu k rozdělení		469 090
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:		
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)		3 680 288
1/2 zisku z cenných papírů	9921	845 081
1/2 zisku z cenných papírů	9922	317 794
1/2 zisku z cenných papírů	9923	-694 769
Daň z úroků		788 195
Mezisoučet		3 360 199
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423		3 360 199
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd		630 000
4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP		1 456 103
5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy		2 053 569

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2022 ve výši 3 360 199 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2023 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit přijaté usnesení SD.

Usnesení SD z 21. 11. 2023

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 1. 6. 2023.

B. Shromáždění delegátů schvaluje:

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 1. 6. 2023 do 21. 11. 2023.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 1. 6. 2023 do 21. 11. 2023.
4. Dle čl. 43 stanov OSBD Česká Lípa zavedení administrativně správního poplatku za evidenci podnájmu družstevního bytu ve výši 88 Kč za byt/měsíc s platností od 1. 1. 2024. Poplatek bude zaveden do předpisu nájemného u všech družstevních bytů, kde je schválen podnájem nebo byla poskytnuta výjimka k přenechání družstevního bytu do podnájmu třetí osobě. U nových žádostí podaných od 1. 1. 2024 bude tento poplatek zaveden do předpisu nájemného vždy následující měsíc po schválení výjimky v představenstvu. Při ukončení podnájmu bude tento poplatek vyřazen z předpisu nájemného od následujícího měsíce po měsíci, ve kterém došlo k oznámení o ukončení podnájmu družstevního bytu.
5. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2024 v předloženém znění.
6. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 175 Kč za měsíc/byt a poplatek za garáž ve výši 40 Kč za měsíc s platností od 1. 1. 2024. Správní poplatek pro vlastníky členy ve výši 194 Kč za měsíc/byt a vlastníky nečleny ve výši 235 Kč včetně DPH s platností od 1. 1. 2024.
7. Změnu Směrnice o nájemném a předpisu úhrad vlastníků včetně rozúčtování v předloženém znění.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.

Zpráva auditora



Na Valích 510, IČO: 25408232,
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Výtisk č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2023

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r.o.
Louny, Na Valích 510
oprávnění KAČR č. 333
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora
Louny, V Domcích 2602
oprávnění KAČR č. 2061



Na Valích 510, IČO: 25408232,
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Firma účetní jednotky: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lipa**
Sídlo: **Česká Lipa, Barvišská 738, PSČ: 470 01**
IČO: **000 05 622**
Právní forma: **družstvo**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lipa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Družstvu odpovídá kontrolní komise.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.


Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje počkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a kontrolní komisi mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Datum zprávy auditora: 6. května 2024


.....
Ing. Tomáš Hora
jednatel


.....
Ing. Tomáš Hora
auditor

OSBD Česká Lípa
Barvířská 738
Česká Lípa
tel.: +420 487 809 811
e-mail: info@osbd.cz
www.osbd.cz

© OSBD Česká Lípa 2024. Všechna práva vyhrazena